

melnick
Muito mais que morar

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 173ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

VERT

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – Categoria S2 – CVM nº 680
CNPJ nº 25.005.683/0001-09
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

melnick

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 12.181.987/0001-77
Rua Carlos Trein Filho, nº 551, Auxiliadora, CEP 90450-120, Porto Alegre – RS

no montante total de, inicialmente,

R$100.000.000,00
(cem milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI: BRVERTCRIDX2
CÓDIGO ISIN DOS CRI PRÉ: BRVERTCRIDY0

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) PRELIMINAR DA EMISSÃO ATRIBUÍDA PELA MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.: '(P) AA.br (sf)'*

Esta classificação de risco (rating) foi realizada em 30 de março de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300492307 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), está realizando a emissão de, inicialmente, 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em até 2 (duas) séries, da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão da Emissora ("**CRI**" e "**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de março de 2026 ("**Data de Emissão**"), o montante total de, inicialmente, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Base da Oferta**"), para distribuição pública, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada, total ou parcialmente, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), podendo totalizar até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, em razão do exercício da opção de lote adicional pela Devedora (conforme abaixo definida), em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("**Opção de Lote Adicional**"). A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido) e a quantidade de CRI a ser emitida e a ser alocada em cada série (e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais (conforme abaixo definido) a serem emitidas e a serem alocadas em cada série) serão definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) e serão formalizadas por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização (conforme definidos abaixo).

A presente distribuição pública de CRI será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, "**b**", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei 6.385**"), da Resolução da 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 CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) que servem de lastro para a Emissão nos termos da Resolução CVM 160 ("**Oferta**" e "**Operação de Securitização**" respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural"*, celebrado, em 30 de março de 2026, entre a Securitizadora e a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("**Instituição Custodiante**"), conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão de CCI**"), representativas de, inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada da 2ª (segunda) emissão da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 25119, em fase operacional, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, Auxiliadora, CEP 90450-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.181.987/0001-77, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("**JUCISRS**") sob o NIRE 43300052885 ("**Devedora**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais**"), perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 30 de março de 2026, o valor total de emissão de, inicialmente, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos do *"Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A."*, celebrado, em 30 de março de 2026, entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Emissão**").

Os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, representados pelas CCI, deverão ser acrescidos da Remuneração das Notas Comerciais incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (conforme abaixo definida) subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão ("**Créditos Imobiliários**", sendo os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais DI, os "**Créditos Imobiliários DI**", que lastreiam os CRI DI, e os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Pré, os "**Créditos Imobiliários Pré**", que lastreiam os CRI Pré), serão subscritos pela Securitizadora por meio do boletim de subscrição das Notas Comerciais ("**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**"). Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, o valor total da emissão das Notas Comerciais e a quantidade das Notas Comerciais, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao Valor Total da Emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais não subscritas e integralizadas, sendo que as Notas Comerciais e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação da Emissora, deliberação societária da Devedora, aprovação em Assembleia Especial (conforme abaixo definido) ou assembleia geral de titular das Notas Comerciais, observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na data de emissão das Notas Comerciais, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("**Montante Mínimo**").

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado, em 30 de março de 2026, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Securitização**"), ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, (i) o prazo dos CRI DI será de 1.101 (mil, cento e um) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 4 de abril de 2029 ("**Data de Vencimento dos CRI DI**"); e (ii) o prazo dos CRI Pré será de 1.101 (mil, cento e um) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 4 de abril de 2029 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré**" e, quando em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI, "**Data de Vencimento dos CRI**").

Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** ("**MDA**" e "**B3**", respectivamente), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("**CETIP21**"), sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.

O Valor Nominal Unitário dos CRI Pré não será atualizado monetariamente.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,50% (cem inteiros e cinquenta centésimos 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis (conforme abaixo definidos) decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI (inclusive) ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI**"). A Remuneração dos CRI DI será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e da seção *"2.6 - Em relação a cada série, informar, caso aplicável: i) juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo"* deste *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A."* ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**").

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) o percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* sem acréscimo de qualquer sobretaxa; ou (ii) 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização Pré ("**Remuneração dos CRI Pré**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI DI, "**Remuneração**"). A Remuneração dos CRI Pré será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e da seção *"2.6 - Em relação a cada série, informar, caso aplicável: i) juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo"* deste Prospecto Preliminar.

Para fins deste Prospecto Preliminar, **(a)** "**Dia Útil**": significa, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; **(b)** "**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, mas não se limitando: **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(v)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora*", celebrado entre a Devedora, a Emissora e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**"), em 30 de março de 2026, conforme aditado de tempos em tempos ("**Contrato de Distribuição**"); **(vi)** este Prospecto Preliminar, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"); **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"); **(viii)** a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("**Lâmina da Oferta**"); **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentação para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável; e **(c)** "**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado nos Prospectos, pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(ii)** da quantidade e do volume final da Emissão e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Notas Comerciais a serem emitidas, nas condições previstas no Contrato de Distribuição.

Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

Será instituído regime fiduciário pela Securitizadora sobre, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 98655-3, mantida na agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60 ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que nela venham a ser depositados, incluindo o fundo de despesas para pagamento das Despesas (conforme abaixo definidas), que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definidos), em decorrência da instituição do Regime Fiduciário (conforme abaixo definido), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora 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 Emissão ("**Patrimônio Separado**" ou "**Patrimônio Separado dos CRI**", "**Créditos do Patrimônio Separado**" e "**Regime Fiduciário**", respectivamente), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**") e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI.

Poderão ser convidadas e contratadas, pelo Coordenador Líder, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens ("**Termos de Adesão**" e "**Participantes Especiais**", respectivamente, sendo esses últimos, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 22 A 58 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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 COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

SERÁ REALIZADO PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, COM RECEBIMENTO DE RESERVAS DOS INVESTIDORES, A SER CONDUZIDO PELO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 61 E 62 DA RESOLUÇÃO CVM 160, DE MODO A DEFINIR A TAXA DA REMUNERAÇÃO DOS CRI.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 6 DE ABRIL 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.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO OFERTANTE OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS.

LEIA ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) categoria**: "Residencial", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" deste Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) concentração**: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) tipo de segmento**: "apartamentos ou casas", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor residencial de apartamentos ou casas, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" deste Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) tipo de contrato com lastro**: "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ***Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

COORDENADOR LÍDER

itaú BBA

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

PINHEIRO GUIMARÃES

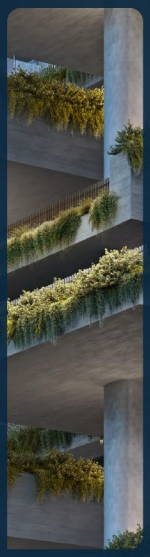
ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

SANTOS NETO ADVOGADOS

AGENTE FIDUCIÁRIO

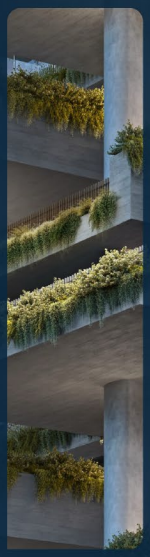
OLIVEIRA TRUST

A data do presente Prospecto Preliminar é 30 de março de 2026.



melnick
Muito mais que morar

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



melnick
Muito mais que morar

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 4

2.4. Identificação do público-alvo 8

2.5. Valor total da oferta; e 8

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 8

a) Valor nominal unitário 8

b) Quantidade 9

c) Opção de lote adicional 9

d) Código ISIN 9

e) Classificação de risco 9

f) Data de emissão 9

g) Prazo e data de vencimento 9

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão 9

i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo 9

j) Pagamento da Remuneração dos CRI - periodicidade e data de pagamentos 11

k) Repactuação 12

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições 12

m) Garantias - tipo, forma e descrição 13

n) Lastro 13

o) Existência ou não de regime fiduciário 13

p) Eventos de liquidação do patrimônio separado 14

q) Tratamento tributário 14

r) Outros direitos, vantagens e restrições 15

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

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão; 16

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento; 19

c) a data limite para que haja essa destinação; 20

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e 20

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. 20

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 21

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 21

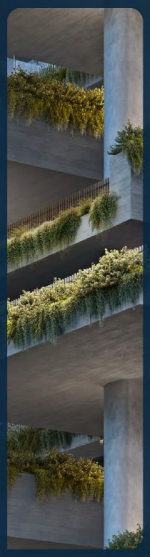
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", sustentável" ou termo correlato, informar 21

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima; 21

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; 21

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 21

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. 21



4. FATORES DE RISCO 22

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 22

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência 22

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 26

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 26

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 26

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta 26

f) riscos relacionados à Securitizadora 33

g) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora 34

h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos 55

5. CRONOGRAMA 59

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 59

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 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 59

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 61

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); e 61

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. 61

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 62

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários; 62

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e 62

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor. 62

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 64

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida; 64

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores; 64

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; 64

8.4. Regime de distribuição; 64

8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa; 65

8.6. Formador de mercado; 68

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e 68

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 68

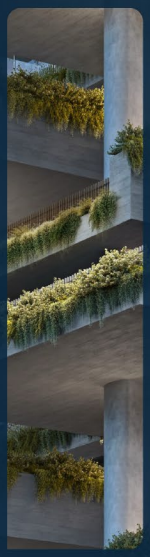
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 69

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; 69

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes; 69

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados; e 69

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 69



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 70

10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 70

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total; 70

b) Taxa de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos; 70

c) Prazos de vencimento dos créditos; 72

d) Períodos de amortização; 72

e) Finalidade dos créditos; e 73

f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos. 73

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; 74

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; 74

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; 74

10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento; 74

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; 77

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; 77

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; 78

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; 79

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: 82

a) Procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios; 82

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; 84

c) Procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e 87

d) Procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios. 88

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios. 88

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 89

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; e 89

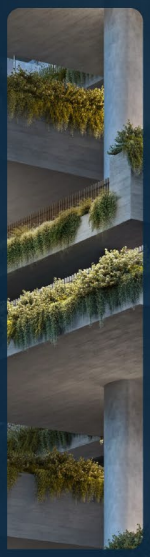
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação 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. 89

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 90

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios; 90

12.2. Nome do devedor ou do obrigado 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; 90

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; 90



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; e 90

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..... 93

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 94

13.1 Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: (a) vínculos societários existentes; e (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. 94

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 95

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;..... 95

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. 98

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 101

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 101

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;..... 101

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 102

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão; 102

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima;..... 102

15.6. Termo de securitização de créditos;..... 102

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; 102

15.8. Declaração da Devedora, nos termos da Resolução CMN 5.118;..... 102

15.9. Relatório Preliminar de Classificação de Risco. 102

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 103

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora; 103

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 103

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;..... 103

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais; 104

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável;..... 104

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão;..... 104

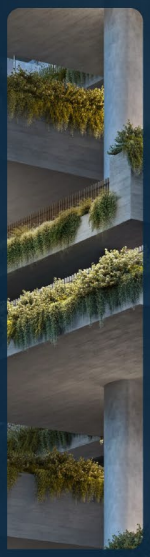
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão;..... 104

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;..... 105

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e..... 105

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 105

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 106



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA 108

18.1. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora 108

18.2. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora 108

18.3. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora 108

18.4. Informações adicionais 108

ANEXOS

ANEXO I ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA 115

ANEXO II ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA 129

ANEXO III RCA DA DEVEDORA 173

ANEXO IV TERMO DE EMISSÃO 185

ANEXO V TERMO DE SECURITIZAÇÃO 261

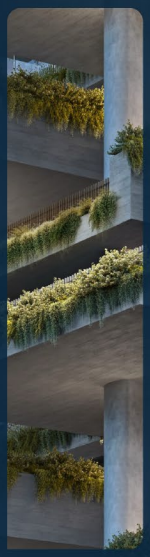
ANEXO VI ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 479

ANEXO VII DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM 505

ANEXO VIII DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 509

ANEXO IX DECLARAÇÃO DA DEVEDORA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN 5.118 513

ANEXO X RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 517



melnick
Muito mais que morar

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da oferta

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto Preliminar, palavras e expressões em maiúscula, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto Preliminar ou no Termo de Securitização.

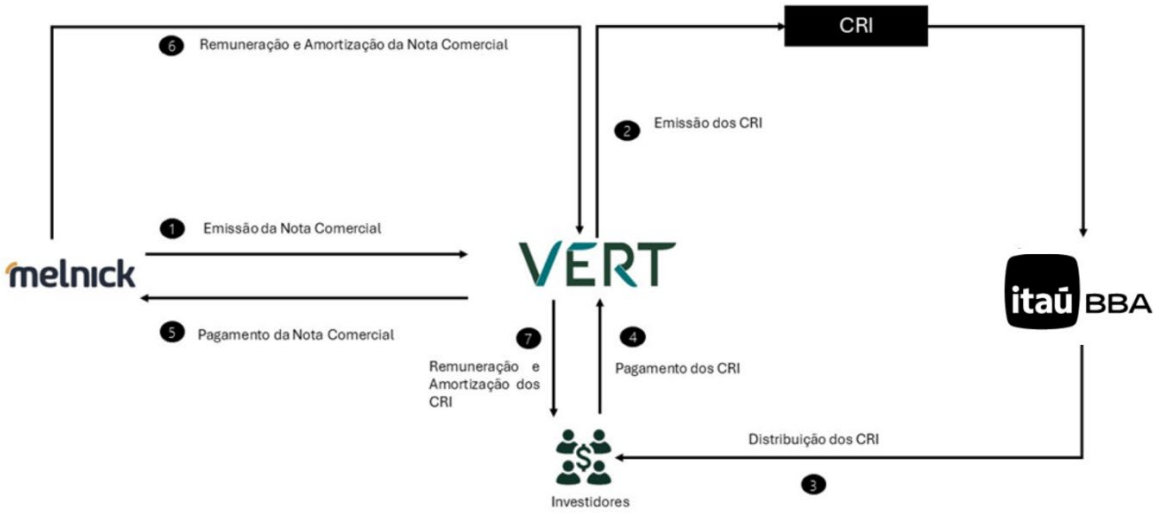
Nos termos do parágrafo 3º do artigo 17 e do item 2 da seção "*Informações do Prospecto*" do Anexo E da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta, observado que o sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor Qualificado, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização, do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, com especial atenção a seção "*Fatores de Risco*, nas páginas 22 a 58 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos Investidores Qualificados interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo), sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Resolução CVM 160. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos do Contrato de Distribuição.

A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

A Oferta será registrada perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") nos termos do "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor nesta data ("**Código ANBIMA**"), e dos artigos 15 e 19 do "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e quando em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA, os "**Normativos ANBIMA**"), no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**") na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações requeridas pela CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, os "**Meios de Divulgação**").

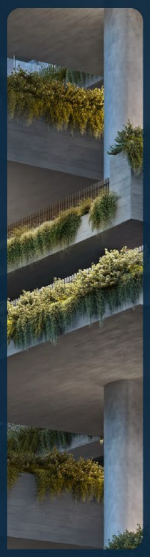


1. A Devedora realiza a emissão das Notas Comerciais;
2. A Securitizadora subscreve as Notas Comerciais e emite as CCI para vincular os créditos à respectiva emissão de CRI;
3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização;
4. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos Investidores Qualificados, na Data de Integralização;
5. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, para fins de integralização das Notas Comerciais;
6. A Devedora paga juros e remuneração na Conta Centralizadora; e
7. A Securitizadora repassa os recursos aos Investidores Qualificados.

2.2. Apresentação da securitizadora

ESTE PROSPECTO CONTÉM APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E ESTE PROSPECTO 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 SECURITIZADORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA", CONSTANTE DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Conforme a faculdade descrita no item 15.1, Anexo E da Resolução CVM 160, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM (neste *website*, clicar em "Exibir Filtros e



selecionar "Informações da Securitizadora" no campo "Tipo de Certificado", e posteriormente preencher no campo "Securitizadora" com "VERT Companhia Securitizadora", e em seguida, clicar em "Filtrar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento").

Breve Histórico

A Emissora foi constituída em 24 de maio de 2016 e foi devidamente registrada na JUCESP em 15 de junho de 2016, sob o NIRE 35.300.492.30-7. A VERT nasceu com uma equipe atuante no mercado de securitização agrícola brasileiro, tendo Fernanda Mello, Martha de Sá e Victória de Sá como sócias fundadoras. Em 28 de fevereiro de 2026, a Securitizadora possuía aproximadamente R$ 52.374.647.629,84 em ofertas públicas de valores mobiliários ainda em circulação.

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção "Fatores de Risco", na página 22 deste Prospecto Preliminar.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercado de Atuação e Serviços Oferecidos

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora, assim como os serviços fornecidos pela Emissora, vide item 6.1 de seu Formulário de Referência. A Emissora possui, na presente data, 100% (cem por cento) da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis.

Ofertas Públicas Realizadas

Na data deste Prospecto Preliminar, o volume de CRI emitido pela Emissora corresponde a R$ 19.174.784.888,66 (dezenove bilhões, cento e setenta e quatro milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e oito reais e sessenta e seis centavos), correspondentes a 148 (cento e quarenta e oito) emissões, das quais 115 (cento e quinze) emissões ainda se encontram em circulação, totalizando R$ 16.772.971.757,64 (dezesseis bilhões, setecentos e setenta e dois milhões, novecentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e quatro centavos). A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	193 (cento e noventa e três)
Saldo atualizado das Ofertas Públicas emitidas	R$ 52.374.647.629,84 (cinquenta e dois bilhões, trezentos e setenta e quatro milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, seiscentos e vinte e nove reais e oitenta e quatro centavos)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora(*)	0% (zero por cento)

(*) O Patrimônio Separado dos CRI constituído em favor dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos) não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.

Administração da Emissora

A Emissora é administrada por um conselho de administração e por uma diretoria.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Emissora é composto por 3 (três) membros efetivos, eleitos em assembleia geral para um mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Conforme estatuto social da Emissora, compete ao seu Conselho de Administração:

i. fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Emissora, propostos pela Diretoria;

ii. eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração;

iii. deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões;

iv. deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e no estatuto social da Emissora;

v. fiscalizar a gestão dos Diretores da Emissora, a qualquer tempo, os livros e papéis da Emissora, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia;

vi. convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Emissora;

vii. manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

viii. fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Emissora, conforme definido nos regulamentos da Emissora;

ix. escolher e destituir os auditores independentes, e

x. aprovar a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de certificados de recebíveis do agronegócio e demais certificados de recebíveis, todos sem constituição de Patrimônio Separado.

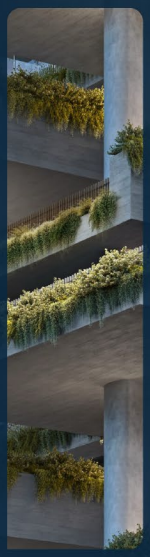
O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Data de Eleição e Data de Posse	Prazo do mandato
Paulo Piratiny Abbott Caldeira	Membro efetivo	30/04/2025	30/04/2028
Martha de Sá Pessôa	Membro efetivo	30/04/2025	30/04/2028
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	Presidente	30/04/2025	30/04/2028

Diretoria

A Diretoria da Emissora é composta por 5 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos do estatuto social da Emissora e pelo seu Conselho de Administração, sendo um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem Designação Específica, podendo um Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e do Diretor de Distribuição.

A Diretoria possui poderes expressos, entre outros outorgados no Estatuto Social da Emissora, para (i) contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; (ii) definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Emissora; (iii) autorizar



a emissão e colocação junto ao mercado financeiro e de capitais de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio ou quaisquer outros valores mobiliários que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, devendo, para tanto, tomar todas as medidas necessárias para a implementação destas operações; (iv) alienar, onerar ou realizar qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Emissora, bem como alienar ativos da Emissora, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (v) conceder a contratar garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; (vi) firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Emissora; e (vii) definir política de remuneração dos funcionários prestadores de serviços da Companhia.

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Data de Eleição e Data de Posse	Prazo do mandato
Cartes Pereira Martins	Diretor de Controles Internos	21/03/2024	11/03/2027
Victoria de Sá	Diretora sem designação específica	21/03/2024	11/03/2027
Gabriel Pereira Pinto Lopes	Diretor de Distribuição	21/03/2024	11/03/2027
Luiz Renan Toffanin da Silva	Diretor de Securitização	21/03/2024	11/03/2027

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

O capital social da Securitizadora é de R$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias no valor total de R$ 100.000,00 (cem mil reais), e 11 (onze) ações preferenciais no valor total de R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

Portanto, temos a participação acionária da Emissora:

Acionista	ON	%	PN	%
Martha de Sá Pessôa	1	0,001	0	0
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	1	0,001	0	0
VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda.	99.998	99.998	11	100
TOTAL	100.000	100%	11	100%

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Opea Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A., entre outras.

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2024 era de R$ 1.667.000,00 (um milhão, seiscentos e sessenta e sete mil reais).

Proteção Ambiental

A Emissora observa e segue, no que é aplicável, a legislação ambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas, destinadas a evitar eventuais danos ao meio ambiente.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. Ademais, o governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

Não há produtos e/ou serviços em desenvolvimento pela Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis dos agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

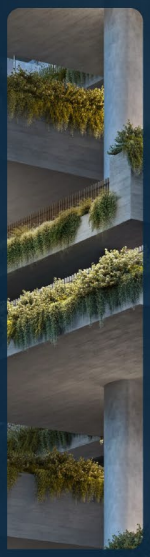
Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional. A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não possui patentes, marcas ou licenças.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora



Todos os documentos celebrados pela Emissora se referem às operações de securitização, as quais foram emitidas com a instituição de regime fiduciário, assim sendo, não existem contratos relevantes a serem destacados pela Emissora.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora não possui colaboradores contratados diretamente, somente por outras empresas do Grupo VERT, que possuem políticas internas de Recursos Humanos.

Negócios com partes relacionadas

Na data deste Prospecto, não existem negócios celebrados entre a Emissora e empresas ligadas ou partes relacionadas do seu grupo econômico.

Política de Investimento

A Emissora, na qualidade de companhia securitizadora, não adota política discricionária de investimento. A aquisição de ativos para composição do patrimônio separado é realizada de acordo com os critérios de elegibilidade e demais condições estabelecidos nos documentos de cada emissão, incluindo, conforme aplicável, o Termo de Securitização e/ou Escritura de Emissão.

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

***Duration* dos CRI**

2,10 anos, para os CRI DI; e 2,10 anos para os CRI Pré.

Assembleias Especiais de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, que deverá ser individualizada por série ou conjunta, nos termos abaixo:

(i) a Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das séries, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas não se limitando, a **(a.1)** Remuneração da respectiva série e sua forma de cálculo; **(a.2)** amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva série; e **(a.3)** Valor Nominal Unitário da respectiva série ou seu respectivo saldo, conforme aplicável; **(b)** demais assuntos específicos a uma determinada série; e

(ii) a Assembleia Especial será realizada conjuntamente, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea "(i)" acima, incluindo, mas não se limitando, **(a)** a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (conforme abaixo definidos), Amortização Extraordinária (conforme abaixo definida) ou Resgate Antecipado dos CRI (conforme abaixo definido) (desde que não específico a uma determinada série apenas), conforme previstos no Termo de Securitização; **(b)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos no Termo de Securitização; **(c)** obrigações da Emissora previstas na Cláusula 19.1 do Termo de Securitização; **(d)** não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(e)** a renúncia ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora; **(f)** obrigações do Agente Fiduciário, conforme previstas no Termo de Securitização; e **(g)** criação de qualquer evento de repactuação.

Competência da Assembleia Especial. Compete privativamente à Assembleia Especial, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que o exercício social do Patrimônio Separado dos CRI se encerrará no dia 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027;

(ii) alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) destituição ou substituição do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação e/ou do Escriturador dos CRI; e

(v) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado dos CRI para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI cujo relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI não contiverem opinião modificada podem ser automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não tenha sido instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

A Assembleia Especial poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60: **(a)** pela Emissora; **(b)** pelo Agente Fiduciário; **(c)** pela CVM; ou **(d)** pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado dos CRI pode ocorrer nas hipóteses previstas na Cláusula 17.1 do Termo de Securitização.

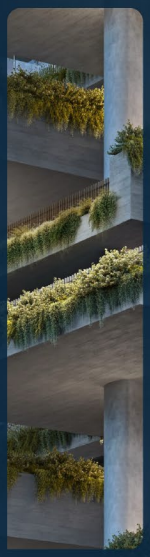
Nos termos do artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos do Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado dos CRI será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

Deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

A Assembleia Especial mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Termo de Emissão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial em questão, previstos abaixo.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI, não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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 frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.



Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, conforme aplicável, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial deve ser disponibilizada no *website* da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com antecedência de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para segunda convocação (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto no Termo), sendo que, exceto se de outra forma especificado no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação ou de Titulares dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso. As convocações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser divulgado um novo e único edital de segunda convocação. Não se admite que o edital da segunda convocação da Assembleia Especial seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 e na Cláusula 20.2, item (i) do Termo de Securitização, de forma que, neste caso, o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tais divulgações serão realizadas na página que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI na rede mundial de computadores.

Na mesma data acima, os editais de convocação das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI da respectiva série, conforme o caso, e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos respectivos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

O edital de convocação da Assembleia Especial referido acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60: **(a)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(b)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial; e **(c)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os respectivos Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial poderá ser realizada: **(a)** de modo exclusivamente digital, caso os respectivos Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(b)** de modo parcialmente digital, caso os respectivos Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

Os Titulares dos 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 previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81, no que couber, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

No caso de utilização de meio eletrônico, 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 Titulares de CRI.

Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

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

Caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos respectivos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos respectivos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Voto. Cada CRI ou cada CRI da respectiva série, conforme o caso, nas Assembleias Especiais, corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: **(i)** os votos em branco ou em abstenção; e **(ii)** os votos dados por Titulares dos CRI em conflito de interesses; e **(iii)** os respectivos CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto acima.

A Emissora e/ou os respectivos Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

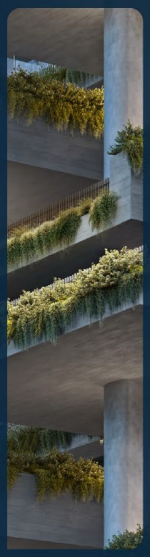
O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao representante da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação presentes em conjunto; ou **(d)** à pessoa designada pela CVM.

Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia Especial deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia Especial, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia Especial ou um dos respectivos Titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia Especial.

Não podem votar na Assembleia Especial: **(a)** os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; **(c)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e **(d)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado dos CRI no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação prevista acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60: **(a)** os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos itens acima; ou **(b)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.



Quóruns de Deliberação. Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização e exceto com relação às deliberações abaixo, as deliberações em Assembleias Especiais conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem: **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, presentes na referida assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial e devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas:

(i) *Vencimento Antecipado*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de titular das Notas Comerciais a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá da manifestação para a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, observado que caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI;

(ii) *Waiver*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de titular das Notas Comerciais a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação, dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; e

(iii) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias Especiais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento das Notas Comerciais e dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial dependerão de aprovação, em primeira e segunda convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

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 no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos no Termo de Securitização.

As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI ou todos os Titulares dos CRI de uma determinada série, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à respectiva Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

Para fins deste Prospecto: "**CRI em Circulação**": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais

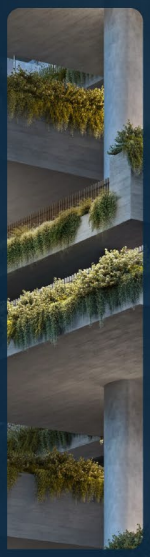
Nos termos da Cláusula 6.18 do Termo de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 do Termo de Emissão e abaixo, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos ("**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**"). Para os fins deste Prospecto, será considerado um "**Evento de Retenção de Tributos**", nos termos da Cláusula 6.18.1 do Termo de Emissão: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais e/ou os CRI; ou **(ii)** a criação de novos tributos; ou **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou **(iv)** a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Notas Comerciais e/ou dos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Notas Comerciais, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 6.28 do Termo de Emissão.

A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Securitizadora deverá informar a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, descrevendo os termos e condições conforme acima.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI ("**Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI**").

Por ocasião do Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis, e sem qualquer prêmio.



O pagamento do valor devido a título de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e/ou da Remuneração dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

Não será admitido Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos parcial das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos acima.

Caso a Devedora não exerça a opção prevista na Cláusula 6.18.1 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Securitizadora nos termos do Termo de Emissão acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Securitizadora receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais

Nos termos da Cláusula 6.19 do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a partir de 30 de março de 2027, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, sendo vedado o resgate parcial ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva série nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante envio de comunicado à B3, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI DI. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI DI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais DI, os respectivos Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI DI ("**Data do Resgate Antecipado dos CRI DI**"), acrescido de prêmio equivalente a determinado percentual ao ano, *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado dos CRI DI, observada o disposto abaixo, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + \text{i}) \text{ ^ } \text{du}/252 - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado dos CRI DI (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado dos CRI DI (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI DI (exclusive); e

i = determinado percentual ao ano, conforme quadro abaixo:

Data do Resgate Antecipado dos CRI DI	Percentual incidente para cálculo do Prêmio (i)
Entre 30 de abril de 2027 (inclusive) e 30 de abril de 2028 (inclusive)	0,30%
Entre 30 de abril de 2028 (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI DI (inclusive)	0,20%

Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Pré. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI Pré decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Pré, os respectivos Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI Pré, que será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) a seguir, dos dois o que for maior: (i) Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI Pré ("Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré") (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios.

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Pré;

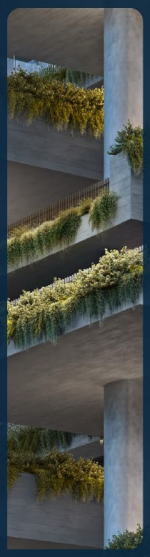
n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + Taxa\ Desconto)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e



Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré.

A Data do Resgate Antecipado dos CRI DI e a Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré deverão, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso tais datas coincidam com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme indicadas no Anexo III do Termo de Securitização, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após o referido pagamento. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais

Nos termos da Cláusula 6.21 do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Securitizadora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo e na referida cláusula ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

A Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicação à Emissora ("**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo **(i)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Notas Comerciais ou de Notas Comerciais de determinada série; **(ii)** o valor do prêmio de resgate antecipado das Notas Comerciais de cada série, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iii)** a forma e o prazo de manifestação, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis, à Devedora, pela Emissora sobre o número de Notas Comerciais que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(iv)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Notas Comerciais ou das Notas Comerciais da respectiva série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e **(v)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e à operacionalização do resgate antecipado das Notas Comerciais de cada série no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

Caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá (a) dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado**" e "**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), bem como (b) informar a B3, o Agente Fiduciário, o Escriturador das Notas Comerciais e o Escriturador dos CRI.

O Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado deverá (a) conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais), (b) indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI; confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conforme previsto na Cláusula 6.21.3 do Termo de Emissão, a Devedora deverá, dentro do prazo previsto no referido dispositivo, confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e comunicar ao Escriturador dos CRI a respectiva data do resgate antecipado.

Caso a Devedora confirme a realização do resgate antecipado, nos termos previstos acima, a Devedora realizará o resgate antecipado das Notas Comerciais em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI dos Titulares dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, do número de Notas Comerciais que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme manifestado pela Securitizadora e determinado na forma da Cláusula 6.21.6 do Termo de Emissão), acrescido (a) da Remuneração de Notas Comerciais da respectiva série aplicável que serão objeto de resgate antecipado, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo; e (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais a serem resgatadas, se houver.

A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, enviar comunicado à B3, com cópia ao Agente Fiduciário, ao Escriturador dos CRI, ao Escriturador das Notas Comerciais, ao Agente de Liquidação sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Qualificados**" ou "**Público-Alvo**", sendo os Investidores Qualificados que subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta os "**Titulares dos CRI**").

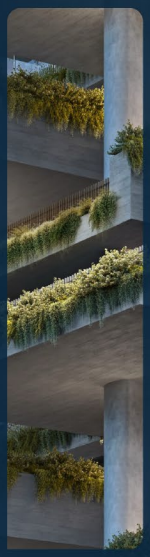
2.5. Valor total da oferta; e

O valor da Emissão será de, inicialmente, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, observado a possibilidade de exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional sobre o Valor Base da Oferta, podendo totalizar até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável

a) Valor nominal unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.



b) Quantidade

Serão emitidos, inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI, na Data de Emissão, observado que a quantidade de CRI poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, ou seja, podendo totalizar até 125.000 (cento e vinte e cinco mil CRI).

Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* a demanda apurada junto aos Investidores Qualificados para subscrição e integralização dos CRI ser superior a 100.000 (cem mil) CRI (considerando o exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional), o Valor Base da Oferta previsto no item 2.5 acima e a quantidade dos CRI prevista neste item, após o Procedimento de *Bookbuilding*, poderão ser acrescidos por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária da Devedora, aprovação em Assembleia Especial ou assembleia geral de titular das Notas Comerciais, sendo que os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Para fins deste Prospecto, "**Sistema de Vasos Comunicantes**": significa o sistema, por meio do qual, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista neste item, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida.

c) Opção de lote adicional

A Emissão contará com a Opção de Lote Adicional prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160.

d) Código ISIN

BRVERTCRIDX2, para os CRI DI; e RVERTCRIDY0, para os CRI Pré.

e) Classificação de risco

A Devedora contratou a Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05 ("**Agência de Classificação de Risco**") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, tendo sido atribuído classificação de risco preliminar '(P) AA.br (sf)'. A classificação de risco deverá ser atualizada anualmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://data.vert-capital.app/. Neste *website,* buscar por "CRI Melnick", e assim obter todos os documentos desejados.

f) Data de emissão

Os CRI serão emitidos em 30 de março de 2026.

g) Prazo e data de vencimento

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, (i) o prazo dos CRI DI será de 1.101 (mil, cento e um) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 4 de abril de 2029; e (ii) o prazo dos CRI Pré será de 1.101 (mil, cento e um) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 4 de abril de 2029.

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.

i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

Remuneração dos CRI DI

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,50% (cem inteiros e cinquenta centésimos 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI (inclusive) ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI devida ao final de cada Período de Capitalização DI (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

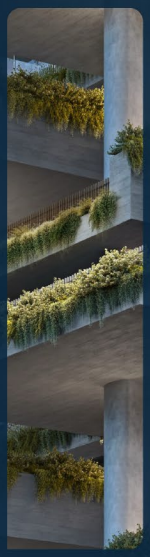
$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

"p" = 100,5000 (cem inteiros e cinquenta centésimos);



"TDI$_k$" = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

"DI$_k$" = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

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

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$, 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) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data de cálculo; e

(v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Para fins deste Prospecto Preliminar, "**Período de Capitalização DI**" significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI DI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização DI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI DI (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI DI.

Remuneração dos CRI Pré

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) o percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* sem acréscimo de qualquer sobretaxa; ou (ii) 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização Pré. O cálculo da Remuneração dos CRI Pré obedecerá à fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré, devida no final de cada Período de Capitalização Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte -forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"Taxa" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização dos CRI Pré, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

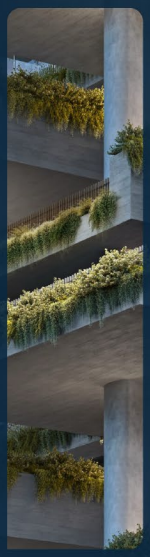
(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fatos diário e assim por diante até o último considerado; e

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Para fins deste Prospecto Preliminar, "**Período de Capitalização Pré**" significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI Pré (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI Pré (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI Pré.

Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou os respectivos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI. Na hipótese de extinção, 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 DI e aos CRI DI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI DI para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais DI e consequentemente dos CRI DI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Emissão, a realização da assembleia geral de titular das Notas Comerciais DI dependerá da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI DI nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de Titulares dos CRI DI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais DI a ser



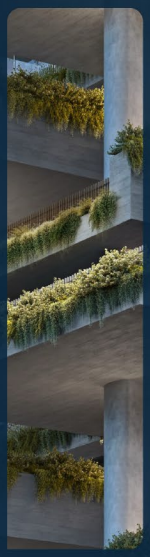
aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais DI e, consequentemente, dos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e à Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais DI e, consequentemente, os CRI DI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial prevista acima, referida assembleia perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização.

Caso, na Assembleia Especial prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Notas Comerciais DI e, consequentemente, dos CRI DI entre a Emissora e a Devedora e os Titulares dos CRI DI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação presentes na referida assembleia, em primeira ou segunda convocação, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI DI em Circulação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI DI prevista acima ou na Data de Vencimento dos CRI DI, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

j) Pagamento da Remuneração dos CRI - periodicidade e data de pagamentos

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga trimestralmente e sem carência conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III ao Termo de Securitização (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**") e conforme tabela:

Ordem	Data de Pagamento - CRI (DU)	Amort %	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	05/05/2026	0,0000%	Não	Não
2	03/06/2026	0,0000%	Não	Não
3	02/07/2026	0,0000%	Não	Sim
4	03/08/2026	0,0000%	Não	Não
5	02/09/2026	0,0000%	Não	Não
6	02/10/2026	0,0000%	Não	Sim
7	04/11/2026	0,0000%	Não	Não
8	02/12/2026	0,0000%	Não	Não
9	04/01/2027	0,0000%	Não	Sim
10	03/02/2027	0,0000%	Não	Não
11	03/03/2027	0,0000%	Não	Não
12	01/04/2027	0,0000%	Não	Sim
13	04/05/2027	0,0000%	Não	Não
14	02/06/2027	0,0000%	Não	Não
15	02/07/2027	0,0000%	Não	Sim
16	03/08/2027	0,0000%	Não	Não
17	01/09/2027	0,0000%	Não	Não
18	04/10/2027	0,0000%	Não	Sim
19	04/11/2027	0,0000%	Não	Não
20	02/12/2027	0,0000%	Não	Não
21	03/01/2028	0,0000%	Não	Sim
22	02/02/2028	0,0000%	Não	Não
23	03/03/2028	0,0000%	Não	Não
24	03/04/2028	20,0000%	Não	Sim
25	04/05/2028	0,0000%	Não	Não
26	01/06/2028	0,0000%	Não	Não
27	04/07/2028	25,0000%	Não	Sim
28	02/08/2028	0,0000%	Não	Não
29	01/09/2028	0,0000%	Não	Não
30	04/10/2028	33,3333%	Não	Sim
31	01/11/2028	0,0000%	Não	Não
32	04/12/2028	0,0000%	Não	Não
33	04/01/2029	50,0000%	Não	Sim
34	01/02/2029	0,0000%	Não	Não
35	02/03/2029	0,0000%	Não	Não
36	04/04/2029	100,0000%	Não	Sim



k) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições

Amortização do Valor Nominal Unitário

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado trimestralmente, conforme o respectivo cronograma de pagamentos descrito no Anexo III ao Termo de Securitização e constante do item (j) acima.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais

Nos termos da Cláusula 6.20 do Termo de Emissão, sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá, a partir de 30 de março de 2027, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso ("**Amortização Extraordinária Facultativa**").

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva série limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente poderá ocorrer mediante envio de comunicado à B3, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI. Por ocasião Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais DI, os respectivos Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI DI, que será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescida da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI ("**Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI**"), acrescida de prêmio equivalente a determinado percentual ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI, aplicado sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI, conforme fórmula e quadro descritos abaixo:

$$P = VRa * [(1 + \mathrm{i}) \wedge \mathrm{du}/252 - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI DI (exclusive); e

i = determinado percentual ao ano, conforme quadro abaixo:

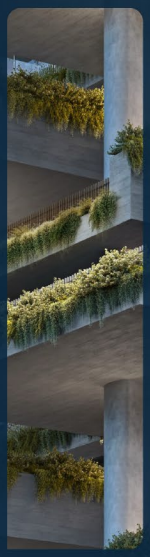
Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI	Percentual incidente para cálculo do Prêmio
Entre 30 de março de 2027 (inclusive) e 30 de março de 2028 (inclusive)	0,30%
Entre 30 de março de 2028 (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI DI (inclusive)	0,20%

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré. Por ocasião Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Pré, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior: (i) parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré ("Data da Amortização Extraordinária dos CRI Pré") (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) parcela a ser amortizada do valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária dos CRI Pré, calculado conforme fórmula prevista na Cláusula 4.6.4 do Termo de Securitização e no item 2.3 deste Prospecto Preliminar, e somado aos Encargos Moratórios.

A Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI e a Data da Amortização Extraordinária dos CRI Pré deverão, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso tais datas coincidam com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme indicadas no Anexo III do Termo de Securitização, o prêmio previsto na Cláusulas 4.6.3 do Termo de Securitização e no item 2.3 deste Prospecto Preliminar deverá ser calculado sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após o referido pagamento.

Vencimento antecipado das Notas Comerciais e resgate antecipado dos CRI

Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.



Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. Sujeito ao disposto abaixo, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos abaixo, na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial à Devedora, observado que o vencimento antecipado das Notas Comerciais deverá ser comunicado pela Securitizadora nos termos da abaixo.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida Assembleia Especial, os Titulares dos CRI, decidirem por **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, a Securitizadora **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas no Termo de Securitização.

Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e não deliberação pelos Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocações, a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 19.20, alínea (i) do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida Assembleia Especial, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e consequente resgate antecipado dos CRI.

Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais por deliberação da Assembleia Especial, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Notas Comerciais nos termos das Cláusulas 6.29.7 e 6.29.8 do Termo de Emissão.

A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Escriturador dos CRI, ao Escriturador das Notas Comerciais, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e consequente resgate antecipado dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na Ordem de Pagamentos estabelecida na Cláusula 4.1.3, item (xxii) do Termo de Securitização, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente.

Os Eventos de Inadimplemento estão descritos no item 10.9 abaixo, da seção "*10. Informações sobre os Direitos Creditórios*".

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

n) Lastro

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais.

o) Existência ou não de regime fiduciário

Na forma do artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo IX do Termo de Securitização.

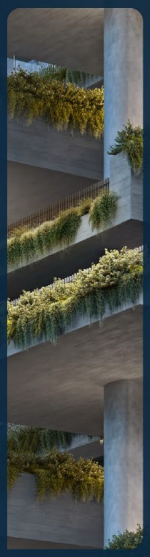
Pelo Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado dos CRI, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.

O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos 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.

A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.



Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado dos CR: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado dos CRI identificadas na Cláusula 20 do Termo de Securitização, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16.6.1 do Termo de Securitização; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI.

Não se aplica ao Patrimônio Separado dos CRI a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado dos CRI não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado dos CRI, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

Na hipótese prevista acima, o Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI 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 dos CRI, referida na Cláusula 16.10 do Termo de Securitização, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 19.2 do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dos CRI, será 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027.

p) Eventos de liquidação do patrimônio separado

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora, ou, ainda, extinção, liquidação, dissolução da Emissora;

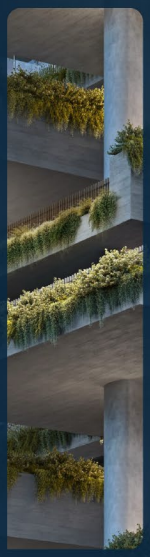
q) Tratamento tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

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, estabelecidas pela Lei 11.033/2004, de acordo com o prazo do investimento gerador 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 dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei 8.981/1995).

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 títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.



Em regra, 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 Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995, artigo 51, parágrafo único, da Lei 9.430/1996 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, parágrafo 1º, da Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme artigo 3º, inciso III, da Lei 7.689/1988.

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se atualmente à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme Decreto 8.426/2015, com redação dada pelo Decreto 11.374/2023.

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, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo77, I, da Lei 8.981/1995, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015.

Não obstante a dispensa 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%; e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/1988, conforme alterada pela Lei 14.183/2021, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023). 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 11.033/2004.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, 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, inciso II, da Lei 8.981/1995 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015. 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 8.981/1995, conforme em vigor.

Por fim, cumpre observar que a Emenda Constitucional n.º 132, de 20 de dezembro de 2023, e as Leis Complementares n.º 214, de 16 de janeiro de 2025 e n.º 227, de 13 de janeiro de 2026, promoveram alterações substanciais no sistema tributário brasileiro, instituindo a Contribuição sobre Bens e Serviços ("**CBS**") e o Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**"), em substituição aos tributos sobre consumo atualmente existentes. A implementação dessas alterações ocorrerá de forma gradual no período compreendido entre 2026 e 2033, e poderá impactar diretamente a tributação exposta no Termo de Securitização. Em virtude destas alterações legislativas, as contribuições ao PIS e à COFINS acima mencionadas serão extintas a partir de janeiro de 2027. Recomenda-se que os Titulares dos CRI consultem seus próprios assessores quanto aos eventuais impactos decorrentes da reforma tributária nos seus investimentos em CRI.

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 Conjunta BACEN/CVM n.º 13/2024, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, 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, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, 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 ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução RFB 1.037/2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, parágrafo 4°, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585.

*Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("**IOF**")*

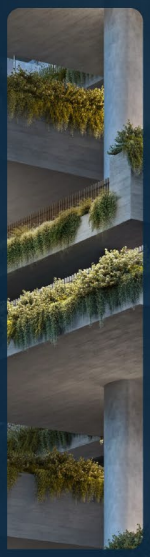
IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero tanto no ingresso dos recursos no Brasil como no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306/2007. 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.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros direitos, vantagens e restrições

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A EMISSÃO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Destinação dos Recursos pela Emissora

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Qualificados, incluindo o valor decorrente da colocação do lote adicional, se houver, será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos no Termo de Emissão.

Destinação dos Recursos pela Devedora

Nos termos da Cláusula 4.2 do Termo de Securitização, os recursos líquidos a serem captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Devedora ou através de suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("**Controladas**"), nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, para pagamento de gastos, custos e despesas ("**Custos e Despesas Destinação**") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VI do Termo de Securitização ("**Empreendimentos Lastro**"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto tabela 3 do Anexo VI do Termo de Securitização ("**Destinação dos Recursos**"), até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos do Termo de Securitização ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos seja integralmente efetivada, anteriormente à Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão transferidos para as subsidiárias pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das subsidiárias; (iii) mútuos; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

Para fins de esclarecimento, a parcela dos recursos acima mencionados será transferida para as Controladas descritas na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização pela Devedora por qualquer forma permitida em lei.

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pela Devedora e/ou pelas Controladas, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do item 3.2 (a) abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

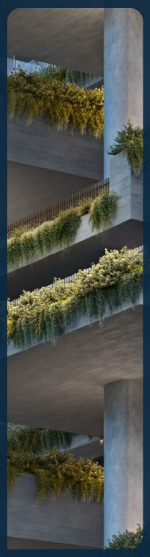
A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada **se não houver objeção** por Titulares dos CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

A inserção de novos imóveis nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais.

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

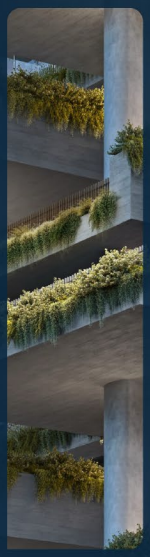
a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão;



Os ativos ou atividades serão destinados para a aquisição das Notas Comerciais, que representam, por meio das CCI, os Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Devedora, pela integralização das Notas Comerciais, terão a destinação de recursos indicada no item 3.1 acima.

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Proprietário	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Grand Park Moinhos	Melnick	Avenida Dr Sezefredo Azambuja Vieira, Marechal Rondon, Canoas/RS	75.688, do Registro de imóveis - de Canoas	NÃO	NÃO	SIM
Casa Moinhos	Melnick	Rua Hilário Ribeiro, nº 150, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	215.591, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
High Garden - Rio Branco	Melnick	Travessa Desembargador Vieira Pires, nº 115, Rio Branco, Porto Alegre/RS	216.721, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
Go Moinhos	Melnick	Rua 24 de Outubro, nº 1290, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	217.939, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Cidade Nilo	Melnick	Avenida Nilópolis, nº 543, Petrópolis, Porto Alegre/RS	214.258, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Jazz Nova York	Melnick	Avenida Nova York, nº 188, Auxiliadora, Porto Alegre/RS	218.663 do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Go Home Design	Melnick	Rua Carlos Trein Filho, nº 1015, Bela Vista, Porto Alegre/RS	219.957, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
High Garden Iguatemi	Melnick	Rua Carlos Legori, nº 590, Boa Vista, Porto Alegre/RS	208.876, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Seen Três Figueiras	Melnick	Alameda Eduardo Guimarães, nº 101, Três Figueiras, Porto Alegre/RS	210.687, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Square Garden	Melnick	Rua Felipe de Oliveira, nº 15, Santa Cecília, Porto Alegre/RS	160.497, do Registro de Imóveis - 2ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM

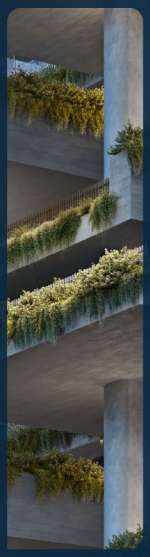


Empreendimento	Proprietário	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Shopping Total	Melnick	Rua Cristóvão Colombo, Independência, Porto Alegre/RS	66.594, 66.884, 90.631, 158.361, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO
Pedro Ivo 800	Melnick	Rua Pedro Ivo, Mont'Serrat, Porto Alegre/RS	14.201, 72.841, 37.467, 78.505, 146.326, 38.829, 105.575, 106.100, 133.755, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento (*)
Square Garden	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 43.000.000,00	34%
Arte Cidade Nilo	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 20.000.000,00	16%
High Garden Iguatemi	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 15.000.000,00	12%
Seen Três Figueiras	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 15.000.000,00	12%
High Garden Rio Branco	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 10.000.000,00	8%
Jazz	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 5.000.000,00	4%
Casa Moinhos	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 4.000.000,00	3%
Go Moinhos	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 3.000.000,00	2%
Go Home Design	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 3.000.000,00	2%
Shopping Total	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 2.500.000,00	2%
Pedro Ivo 800	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 2.500.000,00	2%
Grand Park Moinhos	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 2.000.000,00	2%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes do Termo de Emissão.



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

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos nos termos previstos na Cláusula 4.2. do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

A Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Devedora **(i)** encaminhará para a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou no semestre em que ocorrer as Datas de Vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes das Datas de Vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo VII do Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Empreendimentos Lastro (cópia dos relatórios de medições de obras dos Empreendimentos Lastro, notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei, mútuos, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora às Controladas, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências para tais subsidiárias pela Devedora e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos, por exemplo) ("**Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos**"), bem como comprovação da Destinação dos Recursos para as Controladas, quando aplicável, se assim solicitado. O primeiro Relatório de Verificação será emitido em 29 de agosto de 2026, o segundo em 1º de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora declarou que os Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação dos Recursos não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

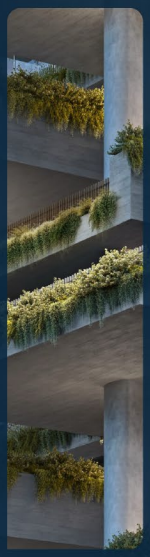
O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição ou construção 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, entre outros.

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 Comprobatórios – Destinação dos Recursos necessários para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo VII ao Termo de Securitização, a Devedora ficará desobrigada com relação as comprovações da Destinação dos Recursos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado em relação as verificações da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de Destinação dos Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

Para os fins da Cláusula 4.2 do Termo de Securitização, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos.



c) a data limite para que haja essa destinação;

A Devedora deverá realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos do Termo de Securitização, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento dos CRI.

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

Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo VI do Termo de Securitização e abaixo, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante ("**Cronograma Indicativo**"), de modo que, se necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão ou o do Termo de Securitização; e **(ii)** não será caracterizada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de Resgate Antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2026	R$ 17.857.142,86	R$ 17.857.142,86	R$ 35.714.285,71
2027	R$ 17.857.142,86	R$ 17.857.142,86	R$ 35.714.285,71
2028	R$ 17.857.142,86	R$ 17.857.142,86	R$ 35.714.285,71
2029	R$ 17.857.142,86	R$ -	R$ 17.857.142,86
Total (R$)		**125.000.000,00**	

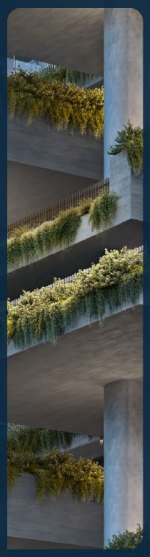
O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

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.

Para fins de atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a tabela 4 do Anexo VI do Termo de Securitização e disposta abaixo demonstra a capacidade da Devedora de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

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, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:



<u>Tabela 4</u> – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral	
2023	R$ 939.962.000,00
2024	R$ 805.517.000,00
2025	R$ 844.895.000,00
Total	**R$ 2.590.374.000,00**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$2.590.374.000,00 (dois bilhões, quinhentos e noventa milhões e trezentos e setenta e quatro mil reais), sendo tal valor superior ao Valor Total da Emissão. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

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

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que tal obrigação deverá permanecer sendo observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

Não aplicável.

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;

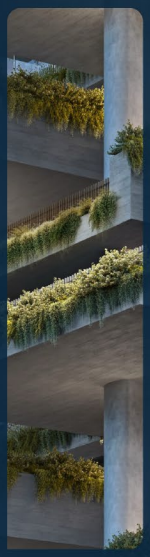
Não aplicável.

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

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Qualificados deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Securitizadora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores Qualificados leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou serem pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Nesta seção temos os riscos que a Devedora considera relevantes para os seus negócios e para os investimentos em seus valores mobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira podem ser afetados negativamente, assim como o montante dos investimentos feitos em seus valores mobiliários. Dessa forma, os Investidores Qualificados devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos a seguir são aqueles que atualmente acredita-se poderem afetar negativamente a Devedora. Outros riscos que atualmente não se considera relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente a Devedora.

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

1. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais

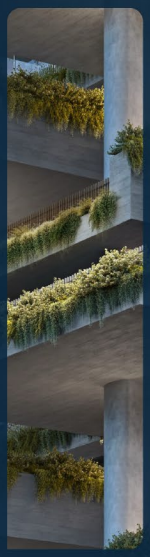
Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

2. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.



O Patrimônio Separado dos CRI tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente nos termos do Código Civil, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado dos CRI. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado dos CRI ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI, o que poderá gerar uma perda para os Investidores Qualificados.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários enquanto única Devedora das Notas Comerciais.

O Patrimônio Separado dos CRI, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Em caso de inadimplemento dessas obrigações pela Devedora, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, poderão ser afetados negativamente, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

4. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única Devedora dos Créditos Imobiliários, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

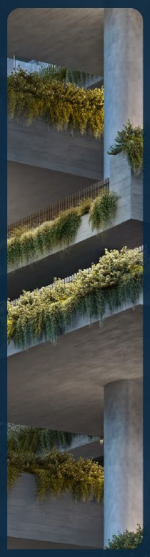
Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

5. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.



6. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos adotados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário serão bem-sucedidos. Ainda que as medidas adotadas sejam bem-sucedidas, os recursos obtidos com processos de cobrança podem não ser suficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

7. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitirá as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado dos CRI. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

8. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso necessário.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores Qualificados.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

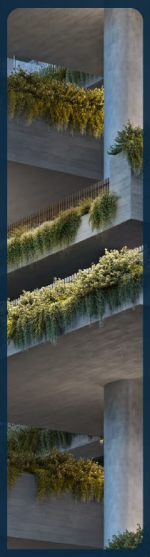
Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

9. A Oferta será realizada em até duas séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será efetuada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores Qualificados, a ser apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI DI eventualmente poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem Titulares dos CRI Pré e vice-versa.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.



10. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, parágrafo 4º, que "*os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a* qualquer *título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*".

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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*".

Considerando a ausência de revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, não é possível garantir que os Créditos Imobiliários não serão alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 titulares destes créditos com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI. Nesta hipótese, é possível que Créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

11. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelos Créditos do Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

12. Ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado dos CRI constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores de CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado dos CRI e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

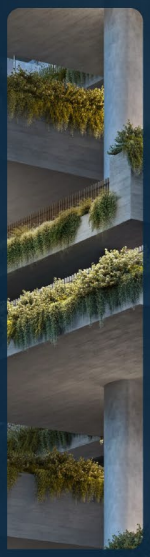
Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

13. Risco relativo ao uso de derivativos

A Devedora não pode garantir que conseguirá implementar ou que terá sucesso em quaisquer práticas de contratação de instrumentos financeiros derivativos visando proteção contra oscilações significativas em moeda estrangeira, taxas de juros e outros riscos, sendo que os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora podem ser adversamente afetados por suas exposições bem como por eventuais falhas nessas práticas de derivativos, tendo em vista o risco da operação de derivativo em si, bem como o risco de crédito da contraparte de tal operação, o que pode, em última instância, limitar a capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.



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

1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

2. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

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.

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, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Ausência de manifestação dos auditores independentes da Securitizadora e da Devedora com relação às informações apresentadas neste Prospecto, no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência da Devedora

As demonstrações financeiras da Securitizadora e da Devedora, bem como as informações trimestrais da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão por parte dos auditores independentes da Securitizadora e da Devedora.

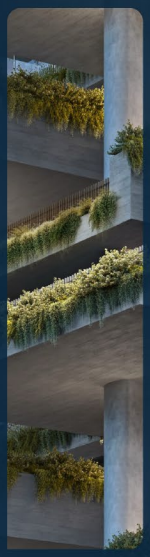
As informações da Securitizadora e da Devedora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência da Devedora não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as informações trimestrais revisadas de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência da Devedora e constantes deste Prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as informações trimestrais revisadas e podem induzir o Investidor Qualificado em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

2. A Oferta não é adequada aos Investidores Qualificados 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; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação



Os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor Qualificado prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

3. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

4. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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 decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores Qualificados que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor Qualificado que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Titular dos CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos ao Titular dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

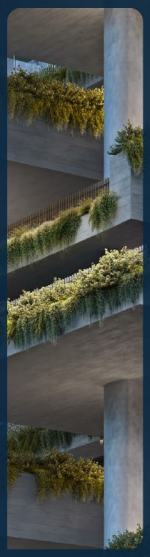
Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

5. Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores Qualificados.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.



6. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas pelos votos favoráveis **(i)** da maioria de Titulares dos CRI em Circulação em primeira convocação; e **(ii)** da maioria de Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial em segunda convocação, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O Titular dos CRI de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

7. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados do Patrimônio Separado dos CRI por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

8. Risco operacional de pagamento da Remuneração dos CRI decorrente de descasamento do pagamento da Remuneração das Notas Comerciais

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Conforme definido no Termo de Securitização e no Termo de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora serão depositados até no máximo 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva Data de Pagamento da Remuneração. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

9. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI DI pode ser questionada judicialmente

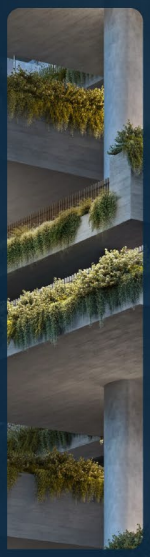
A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI DI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares dos CRI DI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI DI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

10. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de



eventual exercício da Garantia Firme. Neste caso, a Oferta será revogada, nos termos do artigo 67, conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º, do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores Qualificados. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

11. Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

12. Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado dos CRI em razão das hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) da Cláusula 17.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado dos CRI. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Notas Comerciais, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

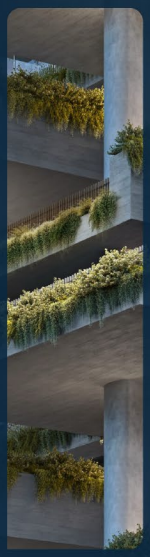
13. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora incorporadas por referência a este Prospecto não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência da Devedora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor Qualificado em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.



14. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI DI

A Remuneração dos CRI DI será realizada com base na Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI DI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração dos CRI DI, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares dos CRI DI, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares dos CRI DI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

15. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos Investidores Qualificados com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores Qualificados ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Em função das condições dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores Qualificados poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor Qualificado que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

16. Riscos relacionados à participação de Investidores Qualificados que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

Caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Isso, porque a subscrição e integralização dos CRI na Oferta por Pessoas Vinculadas pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores Qualificados que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* e a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, se permitida, poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

17. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

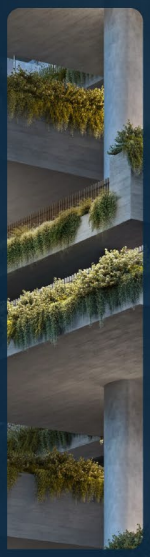
A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado dos CRI, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares dos CRI caso o Patrimônio Separado dos CRI não possua recursos suficientes para tanto.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

18. Risco relacionado ao rateio a ser operacionalizada pelo Coordenador Líder em caso de excesso de demanda pelos CRI

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, será realizado o rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento na ordem cronológica em que foram apresentadas e/ou que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da



Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, do Coordenador Líder e da Devedora, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, nos termos do parágrafo único do artigo 49, da Resolução CVM 160, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição e no item 8.5 deste Prospecto, de modo que determinados Investidores Qualificados poderão ter suas intenções de investimento total ou parcialmente rejeitados.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

19. A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM, distribuição pública destinada a Investidores Qualificados.

Os Investidores Qualificados interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores Qualificados interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

20. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada trimestralmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Notas Comerciais, o que, consequentemente, impactará negativamente os CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas, que restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

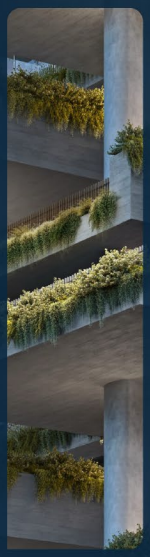
Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

21. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.



22. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora. Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, O CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN nº 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato no setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

23. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares dos CRI.

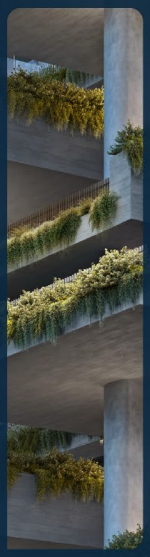
Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

24. Risco de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de resgate antecipado decorrente de indisponibilidade da Taxa DI e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e amortização extraordinária nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, inclusive em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Em tais hipóteses, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação



tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

25. Riscos associados à guarda física de documentos pela Instituição Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

f) riscos relacionados à Securitizadora

1. Manutenção do registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis e debêntures securitizadas depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Médio.

2. A administração da Emissora e a existência de uma equipe qualificada

A perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com vasto conhecimento técnico na securitização de recebíveis, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Médio.

3. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Médio.

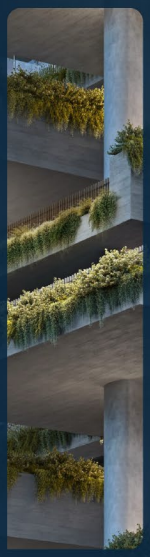
4. Risco Operacional.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Médio.



g) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora

1. A Devedora estará sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – "LGPD"), que entrou em vigor em 18 de setembro de 2020 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, suspensão parcial do funcionamento do banco de dados por até 6 (seis) meses, suspensão do exercício da atividade de tratamento de dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, estará sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado

Além disso, a Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos decorrentes de discussão envolvendo a LGPD e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente sua reputação e resultados e, consequentemente, o valor de suas ações, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

2. Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Devedora, podem resultar em danos à reputação e danos financeiros para a Devedora.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Devedora e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Devedora.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora pode afetar negativamente seus resultados financeiros.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Devedora junto ao mercado.

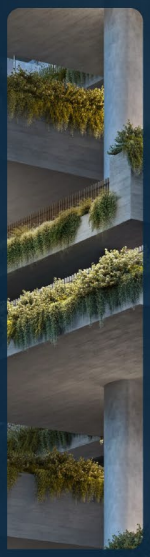
Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Devedora possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

3. A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Devedora.

O sucesso da Devedora depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual.

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente, de forma adversa. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade



Industrial ("**INPI**"), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Devedora não logre êxito em obter os registros pendentes, garantir a titularidade de seus ativos, bem como proteger adequadamente seus ativos intangíveis, poderá sofrer impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Devedora.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

4. Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Devedora.

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Devedora envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Devedora que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais.

Adicionalmente, tais falhas podem acarretar necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Devedora.

Além disso, de acordo com a legislação em vigor, a Devedora deve garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja identificado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

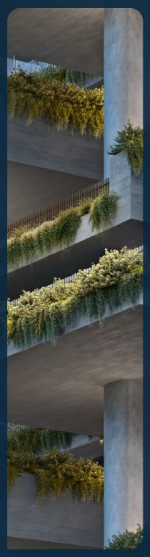
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

5. Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar a reputação ou sujeitar a Devedora à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir a rentabilidade da Devedora.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação e, consequentemente, das vendas e crescimento da Devedora.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Devedora a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, alagamentos, inundações, enchentes, rompimentos de barragens, chuvas torrenciais, ciclones, desmoronamentos de terra e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a reputação e as vendas futuras da Devedora.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades



de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

6. A Devedora reconhece a receita de vendas proveniente de empreendimentos da Devedora à medida em que os custos de construção são incorridos, proporcionalmente ao custo total orçado. Com isso, o ajuste do custo de um projeto de incorporação pode reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A receita de venda das unidades da Devedora é reconhecida à medida em que os custos de construção são incorridos, proporcionalmente ao custo total orçado. As estimativas de custo total orçado são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Devedora do período em que a revisão é efetuada. Quando as revisões apontam um aumento da estimativa de custos, é necessário registrar uma redução na receita previamente reconhecida, gerando um impacto negativo nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, os contratos de venda de empreendimentos da Devedora podem vir a ser cancelados no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando a unidade imobiliária aos estoques da Devedora, com o consequente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período, gerando um impacto negativo nos resultados operacionais da Devedora.

Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, a Devedora reconhecerá crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar os lucros futuros da Devedora e, por conseguinte, impactar adversamente nos resultados financeiros e negócios da Devedora.

O desempenho e expansão das atividades da Devedora também dependem, em grande parte, pela disponibilidade de mão de obra para contratação na região na qual a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra no mercado de atuação da Devedora pode vir a afetar a velocidade de implementação dos projetos da Devedora, afetando de forma adversa os resultados operacionais da Devedora e retorno dos empreendimentos da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

7. A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

A Devedora possui custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, em particular, decorrentes de negociações envolvendo a compra de terrenos pela Devedora. Isso, porque, contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios da Devedora, o que poderá vir a causar um impacto adverso em suas atividades, situação financeira e resultados, bem como a seus acionistas, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

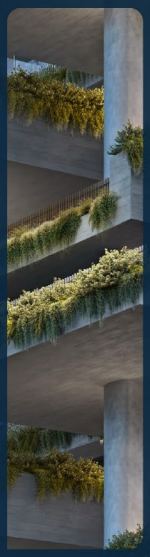
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

8. A Devedora e seus administradores podem ser parte em processos judiciais ou administrativos cujas decisões sejam desfavoráveis à Devedora e a seus Administradores.

A Devedora e seus administradores são e poderão ser, no futuro, réus ou, conforme o caso, autores em processos judiciais (nas esferas cível, tributária e trabalhista), em processos administrativos (perante autoridades de mercado financeiro e de capitais, ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e processos arbitrais.

A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela e/ou a seus administradores, ou, ainda, que a Devedora manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes de tais processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora e/ou seus administradores, ou que impeçam a realização dos seus negócios como inicialmente planejados, ou ainda que alcancem valores substanciais, podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora.

O Ministério Público e outras autoridades poderão instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Devedora e/ou às atividades dos administradores da Devedora, assim como promover Ações Civis Públicas ("**ACP**") para recuperação de danos eventualmente causados pela Devedora no desenvolvimento das atividades da Devedora, incluindo no que se refere às condições de trabalho e ao meio ambiente, entre outros, que vierem a ser identificados em



fiscalizações. Tais ações podem, ainda, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Devedora e/ou seus administradores são parte em processos administrativos, inquéritos civis ou ACP, atualmente figura, e, no futuro, a Devedora poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta ("**TAC**") ou Termos de Compromissos ("**TC**") genéricos perante o Ministério Público ou outro órgão competente, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC ou TC, a Devedora e/ou seus administradores poderão ficar sujeitos a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

Da mesma forma, um ou mais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Devedora podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos (perante autoridades de mercado financeiro e de capitais, ambientais, concorrenciais, tributárias, dentre outras) e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando aos administradores o exercício de suas funções na Devedora, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios e nos resultados da Devedora, direta ou indiretamente, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

9. A Devedora pode estar sujeita a interpretações desfavoráveis na aplicação da Legislação Tributária Brasileira.

A Devedora e as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas à apuração (i) do Imposto

de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ); (ii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"); (iii) da Contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e (iv) da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**"), cujas bases de cálculo levam em consideração as receitas auferidas, de acordo com legislação fiscal pertinente.

Certas leis tributárias, como o RET ("**Regime Especial de Tributação**") e a Desoneração da folha de pagamentos, podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais em relação ao reconhecimento dos lançamentos contábeis ou à caracterização da natureza das receitas tributáveis, sendo que qualquer aumento no montante da tributação como resultado de contestações às posições fiscais da Devedora pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira e pode haver incerteza na apuração dos tributos, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

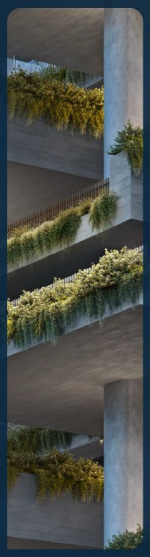
10. A Devedora pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/92 ("**Lei de Improbidade Administrativa**"), à Lei nº 12.846/13 ("**Lei Anticorrupção**") e à Lei nº 9.613/98 ("**Lei de Lavagem de Dinheiro**"). Os processos de governança, gestão de riscos e Compliance da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção, Lei de Lavagem de Dinheiro ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possa afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação das ações ordinárias da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome.

Em caso de violação ao código de ética por administradores ou empregados da Devedora, as seguintes medidas disciplinares poderão ser aplicáveis sem prejuízo da adoção de medidas legais relacionadas ao ressarcimento dos danos e da comunicação dos fatos às autoridades competentes: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; e (iii) desligamento. No caso de violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos ou comunicação às autoridades, se aplicável.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Devedora podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização



subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre as operações, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, o que, nesse caso, poderia afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Devedora pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de colaboradores da Devedora, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Devedora também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à reputação da Devedora, multas, sanções ou imposições legais podem produzir efeitos adversos sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor dos valores mobiliários da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

11. O aumento da taxa de juros pode impactar diretamente os negócios da Devedora, pois a Devedora depende da disponibilidade de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício das atividades da Devedora são necessários volumes significativos de capital de giro e de recursos para construção e lançamento de projetos da Devedora. Dessa forma, a Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado pelas atividades da Devedora para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, pode, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital dos acionistas da Devedora ou da emissão de ações. Adicionalmente, a maioria dos clientes em potencial da Devedora também dependem de financiamento para adquirir seus imóveis.

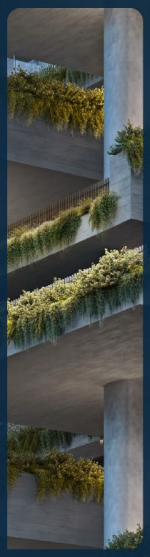
A Devedora não pode assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para Devedora ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Devedora e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, e reduzindo a demanda pelos imóveis da Devedora. Nesta hipótese, a Devedora pode necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns dos novos planos de incorporação, loteamento e expansão da Devedora ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

Adicionalmente, o aumento das taxas de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Devedora, bem como por incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa a condição financeira da Devedora e resultados operacionais.

A capacidade de pagar e refinanciar a dívida da Devedora, e de financiar os investimentos planejados da Devedora dependerá da capacidade de gerar receita no futuro. Não se pode garantir que as atividades da Devedora gerarão fluxo de caixa operacional suficiente e/ou que terá acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que permitam a Devedora pagar a dívida ou financiar outras necessidades de caixa da Devedora.

Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Devedora não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado.

Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e loteamento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento poderão ter cláusulas restritivas e poderão ainda exigir que a Devedora dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A



impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

12. A Devedora pode não conseguir renovar as linhas de crédito atuais da Devedora ou ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos, o que pode causar um efeito relevante e adverso.

A captação de recursos por meio de financiamentos e o refinanciamento de empréstimos existentes, são fundamentais para as operações correntes, para implementação da estratégia da Devedora e para o crescimento da Devedora. A Devedora pode não conseguir renovar as linhas de crédito atuais da Devedora ou não ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar as necessidades de capital da Devedora ou cumprir com as obrigações financeiras da Devedora.

Os mercados locais de dívida e de capitais foram recentemente impactados pelo custo de crédito, por fatores político-econômicos, pela pandemia da COVID-19, dentre outros. Tais eventos afetaram negativamente as condições econômicas no Brasil. As preocupações quanto à estabilidade dos mercados financeiros no Brasil e à solvência de contrapartes resultaram no encarecimento do custo de captação, uma vez que muitos credores aumentaram as taxas de juros, adotaram normas mais rigorosas para concessão de empréstimos e reduziram seu volume e, em alguns casos, interromperam a oferta de financiamento a tomadores em termos comerciais razoáveis.

Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamento, de refinanciar as dívidas da Devedora se necessário ou se não puder obter ou renovar fianças bancárias ou seguros garantias, ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis, pode não conseguir satisfazer as necessidades de capital da Devedora, cumprir com as obrigações financeiras da Devedora ou aproveitar oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos negócios e resultados operacionais da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

13. Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora e das SPEs.

A maior parte da receita da Devedora deriva de propriedades na cidade de Porto Alegre e a totalidade da receita da Devedora deriva de propriedades localizadas no Estado do Rio Grande do Sul.

A Devedora espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessa região e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa região. Consequentemente, uma desaceleração econômica no Rio Grande do Sul, e em especial em Porto Alegre, pode ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora decorrente da redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

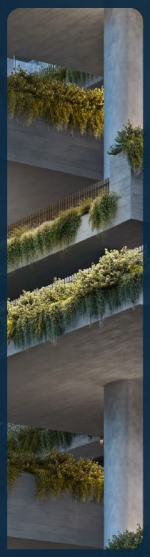
Além disso, os impactos ambientais no Estado do Rio Grande do Sul, podem agravar a situação, especialmente devido às mudanças climáticas, que podem resultar em chuvas torrenciais, alagamentos, inundações, enchentes e desmoronamentos de terra, afetando diretamente as operações da empresa e suas infraestruturas físicas, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

14. A Devedora pode não dispor de seguros com cobertura suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora.

A Devedora mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Essas apólices podem vir a ser insuficientes para cobrir danos decorrentes de eventuais sinistros.

Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por apólices contratadas pela Devedora, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Adicionalmente, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Devedora.



A Devedora não é capaz de garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e satisfatórios. Por fim, a ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro, podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

15. A Devedora pode não ser capaz de adaptar seu conceito de negócio às evoluções do setor de construção civil ou de perceber os benefícios decorrentes das iniciativas de mudança organizacional.

O setor da construção civil está evoluindo rapidamente, inclusive em virtude da pandemia da COVID-19, e adaptar o conceito de negócio da Devedora para responder às mudanças no hábito de consumo, às exigências e às especificidades regionais dos clientes da Devedora é essencial para o sucesso futuro da Devedora.

O sucesso da Devedora depende da sua capacidade de identificar e responder às tendências econômicas, sociais, de estilo, entre outras que afetam as preferências regionais e de cada consumidor dentro da variedade de categorias de empreendimentos da Devedora. As expectativas dos clientes com relação a como desejam pesquisar e comprar imóveis podem sofrer alterações, assim como o que suas expectativas em relação às características dos imóveis.

Nesse sentido, pode ser difícil prever o que os clientes da Devedora irão exigir. A falha em identificar essas tendências, adaptar o conceito de negócio da Devedora e implementar com sucesso as iniciativas de mudança pode afetar negativamente, dentre outros: (i) o relacionamento com os clientes; (ii) a demanda por produtos que a Devedora desenvolve; (iii) a taxa de crescimento do negócio; (iv) o market share; e (v) os resultados operacionais, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

16. O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora. Um aumento no custo dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de manter o seu ciclo operacional.

O ciclo operacional da Devedora depende, em grande parte, da capacidade da Devedora de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos da Devedora, por aumentar o custo de venda dos lançamentos e, consequentemente, reduzir as margens de rentabilidade da Devedora.

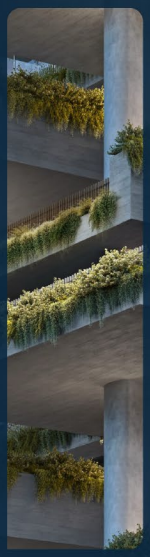
Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentarem suas operações, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente no Rio Grande do Sul. A Devedora pode, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às atividades da Devedora por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

17. O valor de mercado dos terrenos e unidades imobiliárias que a Devedora mantém em estoque pode se desvalorizar, o que poderá afetá-la adversamente. Além disso, os custos de manutenção e revenda de unidades imobiliárias podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Devedora.

A Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários futuros. O valor dos terrenos mantidos em estoque pode variar significativamente entre a data de suas aquisições e a data de entrega dos empreendimentos imobiliários aos quais se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode comprometer o resultado das vendas dos correspondentes empreendimentos imobiliários, impactando adversamente a rentabilidade e as margens da Devedora.

Além disso, unidades imobiliárias comercializadas podem retornar para estoque em razão de distrato sem justa causa dos respectivos adquirentes ou por inadimplemento com relação ao pagamento dos financiamentos concedidos pela Devedora. Adicionalmente ao retorno da unidade imobiliária para o estoque, a Devedora pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la, além de gastos com manutenção, condomínio e IPTU. Tais custos podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades



imobiliárias com prejuízo ou por preços inferiores aos originalmente previstos pela Devedora e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de tais unidades imobiliárias em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Devedora, seus negócios e resultados, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

18. A Devedora pode não conseguir implementar integralmente a sua estratégia de negócios, bem como pode não conseguir manter o seu crescimento como desejado.

A Devedora não pode garantir que conseguirá manter no futuro o crescimento às taxas desejadas, nem o sucesso comercial de empreendimentos da Devedora. A capacidade de executar a estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, mas não se limitando a, existência de oportunidades de investimentos rentáveis, capacidade de localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e preços competitivos de terrenos, dentre outros.

A Devedora está sujeita a riscos e incertezas quanto a eventos futuros que podem reduzir ou mesmo impedir a incorporação ou inauguração de novos empreendimentos ou afetar a operação da Devedora de forma adversa, podendo gerar um impacto negativo no resultado operacional e no valor das ações da Devedora. Quaisquer variações que impactem de maneira negativa qualquer desses fatores podem alterar a taxa de crescimento da Devedora e, assim, prejudicar, de maneira relevante, a execução do plano de negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Ainda, a Devedora não pode garantir que será capaz de manter o ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, por estarem sujeitos a diversos fatores que podem impactar o andamento das operações da Devedora, quais sejam: (i) a capacidade da Devedora de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) a capacidade da Devedora de atrair novos clientes e manter os atuais, pois acredita que parte importante do crescimento venha da venda para novos clientes; (iii) a confiança do consumidor na Devedora, pois um declínio nesta percepção pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Devedora; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos da Devedora estão localizadas, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Devedora; (v) mudanças nas políticas de crédito, propaganda e marketing da Devedora, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão do consumidor a comprar os empreendimentos da Devedora; e (vii) concorrência que pode utilizar de práticas, como uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

19. A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição do seu Landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não sejam superadas.

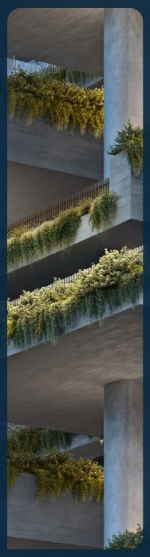
Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras definitivas de compra e venda em favor da Devedora.

Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto na prefeitura, due diligence do imóvel (legal e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições não serem superadas, os negócios serão resolvidos de modo que a Devedora não irá concluir a aquisição do imóvel e não se tornará a sua legítima proprietária, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

20. A atuação da Devedora como o grande player do mercado imobiliário de Porto Alegre, faz alvo de ações e ataques de indivíduos contrários ao desenvolvimento imobiliário da cidade ('haters'), ocasionando com estas ações um potencial risco de imagem e reputacional.

A manutenção imagem e reputação da empresa é crucial para seu sucesso e sustentabilidade no mercado. Riscos associados à imagem e à reputação podem surgir de várias maneiras, incluindo, mas não se limitando a:



Incidentes adversos, litígios judiciais ou extrajudiciais no decorrer normal do desenvolvimento dos negócios e desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários têm o potencial de afetar negativamente a percepção pública da empresa, prejudicando sua reputação e a confiança dos stakeholders.

Situações inesperadas, como desastres naturais, acidentes em canteiros de obras ou crises econômicas, podem afetar a percepção pública da Devedora, principalmente a percepção do compromisso da Devedora com práticas sustentáveis e socialmente responsáveis também afeta reputação.

Mudanças na percepção do mercado, opiniões públicas adversas ou críticas da mídia também podem ter um efeito negativo significativo na reputação da empresa, afetando sua competitividade e capacidade de atrair talentos. A capacidade da empresa em gerenciar crises de forma eficaz e responder prontamente a situações adversas é crucial, e a Devedora pode não ser capaz de responder adequadamente a estes questionamentos nas redes sociais

A maneira como a Devedora se comunica com o mercado, investidores, clientes e a mídia pode influenciar significativamente sua imagem. A má gestão da presença online e em redes sociais pode resultar em danos à reputação da empresa. Comentários negativos não gerenciados ou práticas inadequadas nas mídias sociais podem prejudicar sua imagem corporativa, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

21. A Devedora utiliza determinados sistemas e licenças de tecnologia da informação compartilhados com sua acionista de referência, estando sujeita a risco de perda de dados

A Devedora utiliza sistemas e licenças de tecnologia da informação desenvolvidos e/ou adquiridos por sua acionista de referência, Even Construtora e Incorporadora S.A. Determinadas informações utilizadas pela Devedora, tais como bases históricas, dados operacionais e pessoais de seus funcionários, entre outros, são armazenadas em bancos de dados unificados e eventual dificuldade técnica ou ataques cibernéticos poderão implicar na perda de informações relevantes para a Devedora.

Eventuais processos de transição de sistemas e o fluxo de informações, bem como qualquer migração das bases de dados da Devedora para sistemas apartados, ou utilização de licenças e programas próprios poderão acarretar risco de que dados sejam corrompidos, fiquem temporariamente indisponíveis ou vulneráveis perante os sistemas de segurança da informação da Devedora ou que não sejam propriamente transferidos.

Adicionalmente, a Devedora está sujeita à necessidade de renovação das licenças de tecnologia que dependem de decisões de sua acionista de referência. Qualquer perda ou vazamento de informação poderá comprometer a capacidade de análise, planejamento e gestão da Devedora, bem como a defesa dos interesses da Devedora, expondo a Devedora a riscos, incluindo eventuais pedidos de indenização ou pagamento de eventuais multas. A renovação ou aquisição de licenças ou desenvolvimento de sistemas próprios poderão implicar em custos não antecipados pela Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

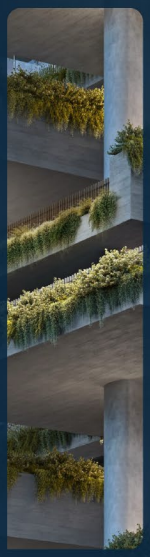
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

22. A Devedora não tem um acionista ou grupo detentor de ações representativas da maioria do seu capital social, o que pode deixá-la suscetível a tentativas de aquisição de controle, alianças entre acionistas, disputas entre acionistas, mudanças repentinas e inesperadas de estratégia, dificuldade em tomar de decisões e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

O fato de não termos acionista ou grupo detentor de ações representativas da maioria do seu capital social pode deixar a Devedora suscetível aos seguintes eventos: (i) vulnerabilidade a ofertas não solicitadas e tentativas hostis de aquisição de controle, alianças e disputas entre acionistas; (ii) surgimento de um acionista controlador ou formação de um grupo de controle com poderes de decisão, o que poderá resultar em mudanças repentinas e inesperadas nas políticas estratégicas e corporativas da Devedora e até mesmo a substituição da administração da Devedora; e (iii) dificultar certos processos de tomada de decisão, especialmente em função da necessidade de obtenção do quórum mínimo e por lei e/ou pelo estatuto social da Devedora para determinadas deliberações.

Qualquer mudança repentina ou inesperada na composição acionária, no quadro de administradores, na política empresarial ou no direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar a Devedora adversamente, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



23. Eventual processo de liquidação da Devedora ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação, incluindo as SPEs, pode ser conduzido em bases consolidadas.

O judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação, incluindo as SPEs, como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso ocorra, os acionistas da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores das sociedades nas quais detém participação, incluindo as SPEs, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

24. O desempenho operacional e financeiro da Devedora também depende do sucesso das sociedades da Devedora e do bom relacionamento com os sócios e associados da Devedora.

A Devedora pode desenvolver novas sociedades e joint ventures com outras incorporadoras e construtoras, bem como realizar operações de permuta financeira e projetos de parceria imobiliária, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a carteira de empreendimentos da Devedora. A Devedora depende do sucesso de suas sociedades e do bom relacionamento com os sócios da Devedora para o sucesso dos empreendimentos da Devedora.

A Devedora não tem como assegurar que as sociedades e associações serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que serão capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um dos sócios da Devedora. Problemas na manutenção das sociedades da Devedora, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de clientes da Devedora em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo nas atividades, resultados operacionais e situação financeira da Devedora.

Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das sociedades de propósito específico, ou consorciados em consórcios, a Devedora pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetar diretamente a Devedora. Além disso, interesses econômicos e comerciais da Devedora podem ser divergentes daqueles dos sócios da Devedora, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais, impactando negativamente nas atividades, resultados operacionais e situação financeira da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

25. Os resultados da Devedora dependem dos recursos disponibilizados por suas subsidiárias, e a Devedora não pode assegurar que estes recursos serão disponibilizados à Devedora.

A Devedora controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. A capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações financeiras e de pagarmos dividendos aos acionistas da Devedora depende do fluxo de caixa e dos lucros das subsidiárias da Devedora, bem como da distribuição desses lucros à Devedora.

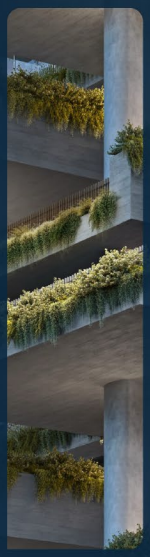
Algumas das subsidiárias da Devedora são sociedades de propósito específico ("**SPEs**"), que efetuam a incorporação imobiliária por meio de Patrimônio de Afetação e, por força dos requerimentos legais, tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se os recursos disponíveis sejam suficientes para o pagamento de todas as suas obrigações. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da Devedora e o pagamento de dividendos aos seus acionistas, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

26. A perda de membros da administração ou incapacidade de substituição adequada pode impactar a estratégia de negócios da Devedora, bem como a Devedora pode não conseguir manter seu crescimento como desejado.

A capacidade de executar a estratégia de negócios da Devedora depende de vários fatores, inclusive, de manter uma estrutura de administração adequada. Não é possível garantir que a perda, substituição ou integração no quadro administrativo não gere dificuldades operacionais e impactos financeiros, prejudicando a execução do plano estratégico da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



27. A Devedora vale-se de mão-de-obra terceirizada para desenvolver suas atividades e com isso pode ser compelida a assumir obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A Devedora e suas subsidiárias se valem de mão-de-obra terceirizada para desenvolver suas atividades, em especial da contratação de empreiteiras e subempreiteiras; com isso, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, podem ser obrigadas a assumir contingências de natureza trabalhista e previdenciária, bem como a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas respectivas obrigações, independentemente de ser assegurado à Devedora e suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços.

A Devedora pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à ela e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Tais contingências são de difícil previsão e quantificação, e caso ocorram poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora.

Por fim, tendo em vista que a Devedora terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira. Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita a riscos residuais em relação a contratação de terceiros, cuja atuação possa ter configurada vínculo trabalhista perante a Justiça do Trabalho, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

28. Eventuais atrasos na conclusão de empreendimentos imobiliários da Devedora podem prejudicar a sua liquidez, reputação, negócios e resultados operacionais, afetando-a adversamente.

A Devedora e suas subsidiárias terceirizam parte dos serviços de construção de que necessita para o desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participa dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, consequentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo na imagem da Devedora e no relacionamento com os clientes da Devedora, podendo impactar negativamente os negócios e operações da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

29. Elevações no preço de insumos, matérias-primas e mão de obra podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Devedora.

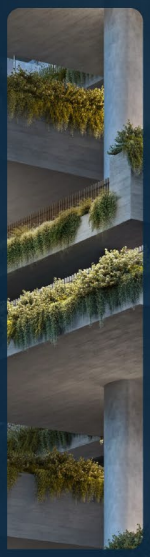
Podem ocorrer aumentos de preço em insumos, matérias-primas e mão de obra em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Devedora. O risco desta situação é maior em insumos "comoditizados" ou "cartelizados", tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

30. A Devedora pode figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/ sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Devedora), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Devedora seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



31. O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, há a concessão de financiamentos a alguns dos compradores das unidades dos empreendimentos da Devedora. Consequentemente, a Devedora está sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos captados pela Devedora. Os contratos de venda a prazo celebrados pela Devedora preveem, em sua maioria, além da incidência de taxa de juros que varia em torno da taxa Selic, a qual é de 10,50% ao ano, a atualização monetária por índices de preços ou taxa referencial (TR), apropriados pro rata temporis, calculados pelo sistema price de amortização. Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos clientes da Devedora, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso isso venha a ocorrer, o fluxo de caixa da Devedora poderá ser adversamente afetado.

Na hipótese de inadimplemento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos, e a consequente retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais. O resultado da referida ação costuma levar pelo menos dois anos e, portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor, uma vez que geralmente revendem a unidade por preço inferior ao anteriormente estabelecido.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora poderiam ser adversamente afetados, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

32. Deterioração do crédito por parte dos compradores de imóveis entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento pode acarretar o cancelamento de contratos (distratos), o que poderá impactar a receita e a geração de caixa da Devedora e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos imobiliários.

O efeito do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração futura de caixa, uma vez que além da perda do recebível, as empresas têm sido obrigadas por meio de decisões judiciais a devolver ao comprador parcela substancial dos valores recebidos. Desta forma, a rentabilidade do negócio pode ser afetada de forma significativa, bem como a sua capacidade de geração de caixa.

Além disso, se o preço dos imóveis desvalorizar ou se a condição econômica dos clientes da Devedora for impactada por uma recessão econômica, pode aumentar o volume de inadimplência na carteira de clientes da Devedora e consequentemente os distratos, fazendo que o volume de estoque e capital empregado nestes estoques aumente.

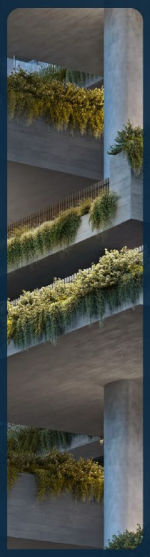
No final de 2018, entrou em vigor a Lei 13.786 (27 de dezembro de 2018) para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, regulamentando dessa forma o distrato imobiliário. De acordo com a Lei, para as incorporações que tenham sido submetidas ao regime de afetação, como é o caso da maioria dos empreendimentos da Devedora, quando o cliente desistir da compra do imóvel, a incorporadora detém até 50% do valor pago pelo cliente na compra do bem. Não há segurança da aplicação desses termos aos contratos em vigor e que tenham sido celebrados em data anterior ao do início de vigência da Lei, que representam uma parcela dos contratos de venda que refletem a receita reconhecida, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

33. A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Devedora e obrigá-la a alterar as condições de financiamento que oferece aos seus clientes.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros, podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Devedora, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa a condição financeira da Devedora e resultados operacionais, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



34. A Devedora pode não ter sucesso em empreendimentos realizados fora da região metropolitana de Porto Alegre.

A Devedora pode realizar incorporações e loteamentos fora da região metropolitana de Porto Alegre, onde não tem experiência relevante ou conhecimento específico sobre tais regiões, o que levará a Devedora a confiar na experiência e conhecimento de seus Parceiros para tais projetos. Caso a Devedora não tenha sucesso na identificação de parceiros adequados, ou tais novos mercados não tenham o resultado esperado, conforme as projeções da Devedora, empreendimentos imobiliários da Devedora poderão não ter o mesmo sucesso que aqueles lançados na região metropolitana da Porto Alegre e, consequentemente, esses novos empreendimentos poderão afetar negativamente os resultados operacionais da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

35. Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade de vender as unidades disponíveis em empreendimentos da Devedora pelos preços previstos, reduzindo as margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos pela Devedora.

No desenvolvimento das atividades a Devedora constantemente localiza e adquire novos terrenos para implantar os empreendimentos. O intervalo entre a data em que a Devedora adquire um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega das suas unidades aos clientes varia conforme o empreendimento, momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros. Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos.

As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários) poderão ser significativos e prejudicar desempenho da Devedora.

Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, a Devedora pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente os negócios da Devedora, resultados e o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

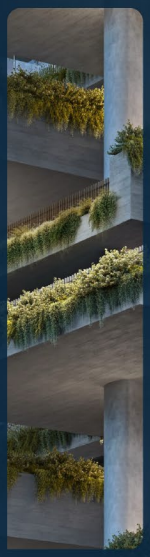
36. A Devedora poderá enfrentar dificuldades em localizar e adquirir terrenos ou em adquiri-los em condições adequadas.

As atividades da Devedora dependem, em grande parte, de sua capacidade de localizar e adquirir terrenos ou de adquiri-los em condições adequadas. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos imobiliários da Devedora. A Devedora concentrava quase a totalidade de suas atividades na região metropolitana da Cidade de Porto Alegre, região que apresenta uma quantidade reduzida de áreas adequadas para novos empreendimentos imobiliários. Essa reduzida disponibilidade, aliada à alta competitividade no setor imobiliário brasileiro, notadamente na região metropolitana da Cidade de Porto Alegre, pode resultar em escassez ou na indisponibilidade da oferta de terrenos adequados para os empreendimentos imobiliários da Devedora, além de aumentar os respectivos preços de forma significativa, o que pode prejudicar os negócios e as margens da Devedora, e afetá-la adversamente, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

37. A Devedora está exposta a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), loteamento, condomínio de lotes, construção e venda de imóveis prontos e em construção.

A Devedora se dedica à incorporação, ao loteamento, ao condomínio de lotes, à construção e à venda de unidades futuras e prontas em empreendimentos residenciais, comerciais e de usos diversificados e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção,



mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação ("**SFH**") ou do Sistema Financeiro Imobiliário ("**SFI**"), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros eventos imprevisíveis e extraordinários;

- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais ou de outros eventos imprevisíveis e extraordinários;

- alterações legislativas, regulatórias ou mercadológicas que podem impedir a Devedora, no futuro, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, ou compelir a Devedora a reconhecer o direito de arrependimento dos adquirentes com a consequente devolução das quantias eventualmente pagas ainda no curso das obras do empreendimento, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades, que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

- alteração no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);

- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;

- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de terrenos para empreendimentos ou a escassez desses em certas regiões ou de alguma vocação específica para determinados segmentos do mercado ou, ainda, o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;

- impactos negativos na Devedora pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção;

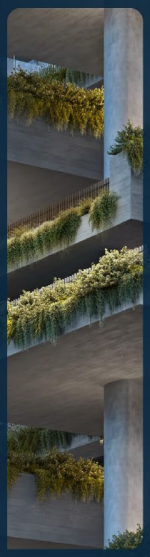
- impactos negativos na Devedora decorrentes de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários da Devedora e/ou das áreas onde estes estão localizados;

- percepção negativa dos adquirentes quanto à conveniência e atratividade das propriedades da Devedora e nas áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;

- impacto negativo nas margens de lucro da Devedora que pode ser causado pelo aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;

- escassez ou indisponibilidade de terrenos aptos a receber novos empreendimentos imobiliários da Devedora pode ter efeito adverso relevante sobre suas estratégias de negócios;

- a Devedora pode ser afetada pela diminuição ou interrupção de fornecimento de materiais de construção, de mão de obra e/ou de equipamentos;



- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma estimado por fatos alheios à vontade ou fora do controle da Devedora, que extrapolem inclusive os limites de tolerância, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;

- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes;

- alterações supervenientes na legislação municipal que podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento, o curso do processo de aprovação dos projetos e/ou a equação econômico-financeira idealizada para o empreendimento;

- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Devedora;

- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Devedora; e

- queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Devedora antes do início da comercialização, após o competente registro imobiliário do empreendimento ao qual se destina, e a impossibilidade de preservação das margens e dos retornos anteriormente projetados para os respectivos empreendimentos.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados em caráter exemplificativo pode causar um efeito material adverso na condição financeira da Devedora e nos seus resultados operacionais. O valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos concedidos influencia o risco de inadimplência a que a Devedora está sujeita, de forma que, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição da Devedora ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a condição financeira e os resultados operacionais, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

38. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de empreendimentos imobiliários incluem disponibilidade e localização de terrenos, demanda por unidades, preços, financiamento e disponibilidade de crédito à produção e à comercialização, projetos e suas aprovações, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores, empreendedores e construtores locais. Uma série de empreendedores de diferentes segmentos e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, condomínio de lotes e loteamento, (iii) na tomada de recursos financeiros para os empreendimentos imobiliários e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial.

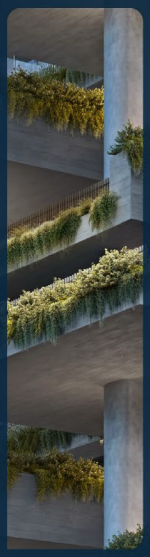
Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a situação financeira da Devedora e os resultados operacionais da Devedora, causando, ainda, a perda de posição no mercado.

Na medida em que um ou mais de um dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda pelas unidades imobiliárias da Devedora pode diminuir, prejudicando de maneira relevante a situação financeira da Devedora e resultados operacionais, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

39. Alterações na legislação tributária podem aumentar a carga tributária e, consequentemente, afetar negativamente os resultados da Devedora.

Atualmente, o regime tributário das atividades de incorporação imobiliária nos quais a Devedora opera conta com o Regime Especial de Tributação – RET, (benefício fiscal promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação, que submete a incorporadora ao pagamento de 4% da receita mensal da incorporação, sendo que a



não observância das normas pode implicar a aplicação de sanções pecuniárias, desenquadramento de incorporações submetidas ao RET, glosa de tributos e questionamentos, inclusive em juízo), assim como, determinada e conhecida tributação inerente aos ramos de loteamento, condomínio de lotes e aos negócios envolvendo a aquisição dos terrenos destinados aos empreendimentos, tais como, venda e compra, permuta física, dentre outros, os quais estão sujeitos a limitações, suspensões, revogações modificações pelo Governo Federal podendo equipará-los aos das demais empresas, ocasionando aumento da carga tributária da Devedora.

Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de novos impostos ou taxas. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, tais quais as propostas de criação de um único novo Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (IBS) o qual incidiria sobre serviços e a de criação da Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (CBS), em substituição às ao PIS e à COFINS, prevendo a alíquota de 12%, com a possibilidade de tomada de créditos em determinadas condições, a qual foi apresentada por meio do Projeto de Lei nº 3.887/2020, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados, e podem afetar direta ou indiretamente os negócios e resultados da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

40. Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Devedora reconheceu a receita referente aos contratos de comercialização de seus empreendimentos imobiliários utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

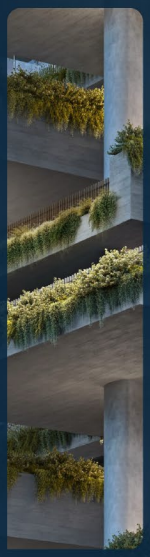
O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de comercialização de empreendimentos imobiliários no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor imobiliário, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Devedora – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pela própria Devedora, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de "provisões para distratos".

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Devedora a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Devedora, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis, analisou seus contratos com clientes e sua estrutura de controles internos relacionada ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Em relação a metodologia POC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. Até 31 de dezembro de 2017, essa provisão vinha sendo realizada como uma provisão para realização de ativos financeiros, tendo como contrapartida das despesas operacionais. Sendo assim, a Devedora efetuou a reclassificação da provisão constituída até 31 de dezembro de 2017 das despesas operacionais para o "Lucro bruto".



A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora, uma vez que esta reconhece a receita ao longo do período de construção (*over time*), ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, com possível efeito no resultado contábil da Devedora, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

41. As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o custo e limitar o desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as atividades da Devedora.

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, artístico e cultural, bem como de seu entorno, assim como, desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades, dentre outros.

Para desenvolver as atividades inerentes aos empreendimentos imobiliários, A Devedora deve obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso isso não seja possível, a Devedora está sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à atividade da Devedora, o que poderá afetar de modo adverso as atividades, resultados operacionais e situação financeira da Devedora.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Devedora, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, inclusive com potencial alteração de projetos aprovados ou de alvarás, licenças, autorizações ou permissões já previamente obtidos, ou (iii) que obterá todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de empreendimentos da Devedora, fazendo com que esta incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a atividade da Devedora.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos da Devedora destinados aos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de responsabilidade direta ou indireta da Devedora e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento, remediação e indenização. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Devedora, tais como disposição final de resíduos ou supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo nas atividades, resultados operacionais e situação financeira da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

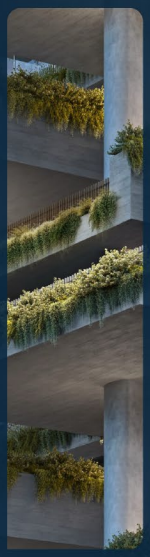
42. A Devedora pode enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas, abusivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor ("**PROCON**"), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor ("**SENACON**").

Além disso, as empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta ("**TAC**"). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas.

O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Práticas de mercado podem vir a ser interpretadas de forma diferente a depender das circunstâncias do momento, sujeitando a Devedora a eventuais reclamações.

Muitas das etapas do ciclo de produção da Devedora contam com a participação de terceiros, os quais podem agir de forma diversa daquela orientada pela Devedora e, ainda que indiretamente e com direito regressivo por parte da Devedora, causar contingências as quais a Devedora será a responsável perante terceiros. Ainda, terceiros



podem agir em nome da Devedora sem qualquer vínculo ou autorização, como nas hipóteses de comercialização fantasma de unidades dos empreendimentos por corretores não autorizados, de tal forma que a Devedora poderá arcar com eventuais desdobramentos perante seus clientes na forma do Código de Defesa do Consumidor. Caso a Devedora enfrente restrições e multas nos termos do Código de Defesa do Consumidor, a reputação da Devedora, negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de valores mobiliários da Devedora poderão ser adversamente afetados, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

43. Alterações da legislação de uso e ocupação do solo dos municípios em que a Devedora desenvolve seus empreendimentos, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Além da obrigação de revisão periódica, as municipalidades têm o poder de alterar extraordinariamente as suas regras de uso e ocupação do solo, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pela Devedora.

Caso as prefeituras dos municípios em que a Devedora desenvolve seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de empreendimentos em terrenos adquiridos pela Devedora, isto poderá trazer prejuízos para a Devedora de forma geral, alterando as premissas sob as quais os empreendimentos foram idealizados. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, liberações para execução de obras e emissão dos certificados de conclusões de obras - "habite-se", podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos da Devedora decorrentes da venda das unidades dos empreendimentos, com impactos negativos nos resultados financeiros, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

44. A Devedora pode falhar em detectar comportamentos contrários a legislação e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos em seu ambiente de trabalho, afetando diretamente os seus colaboradores.

A Devedora possui padrões robustos de governança e integridade, como por exemplo, código de conduta interno, código de conduta para terceiros, canal de denúncias disponíveis 24 horas por dia e 7 dias por semana, treinamentos periódicos, comitê de ética, gestão de riscos e políticas internas que estabelecem as diretrizes internas e estruturas responsáveis por cada atividade.

Entretanto, mesmo com essa estrutura robusta, a Devedora pode estar sujeita a violações do seu código de conduta, em virtude de comportamentos individuais em desconformidade com o padrão esperado, seja com ações fraudulentas, de assédio, má conduta, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas de processos internos, entre outros.

Além de poder ocasionar riscos financeiros e afetar diretamente a reputação da Devedora, no âmbito social, essas ações podem impactar diretamente no ambiente de trabalho, pois a Devedora trabalha para ter um ambiente livre de qualquer discriminação ou preconceito, com igualdade de gênero e que gere saúde e bem-estar para seus colaboradores. Ainda nesse contexto, mesmo possuindo um processo de due diligence de seus parceiros, a Devedora pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

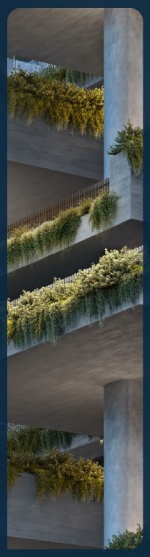
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

45. A Devedora pode estar sujeita a acidentes de trabalho que impactem na saúde e segurança dos colaboradores.

A Devedora possui padrões rigorosos de capacitação e treinamentos com funcionários e parceiros que atuem nos empreendimentos da Devedora, reforçando sempre as boas práticas de segurança do trabalho e procedimentos internos para evitar que ocorram acidentes durante a execução das atividades.

Entretanto, devido ao ramo de atividade, mesmo realizando todas as boas práticas de prevenção, a Devedora está sujeita a acidentes de trabalho em seus empreendimentos que podem afetar a saúde e segurança dos colaboradores, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



46. As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem expor a Devedora a riscos ambientais que podem afetá-la adversamente.

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos da Devedora podem sujeitá-la a deveres e obrigações relacionadas a questões ambientais. As suas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, na qualidade de proprietária, poderá ser responsabilizada pela remediação e monitoramento de áreas contaminadas, incluindo a remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis e demais áreas, respondendo por todos os custos envolvidos, inclusive indenizações. A Devedora, ao adquirir uma propriedade ou ao fazer uso de um imóvel que apresenta passivo ambiental, assume automaticamente a responsabilidade pela reparação do dano, por se tratar de obrigação propter rem.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais Devedora, não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. Caso a Devedora ou alguma de suas subsidiárias cause ou de outra forma seja considerada responsável por algum dano ambiental, a Devedora poderá sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

No que se refere à responsabilidade administrativa, toda ação ou omissão que importe na violação de norma de preservação ao meio ambiente decorrente de culpa ou dolo, independentemente da efetiva ocorrência de dano ambiental, é considerada infração administrativa ambiental. As infrações administrativas são punidas com: advertência; multa simples no valor de até R$ 50 milhões; multa diária; suspensão parcial ou total das atividades; restrição de direitos; entre outras.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, bastando a demonstração do nexo de causalidade, podendo um dos agentes responder pelo dano ambiental de forma integral, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores do dano. Na esfera civil, o entendimento atual é de que o dever de reparar o dano ambiental é imprescritível.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às suas atividades, assim como promover Ações Civis Públicas ("**ACP**") para recuperação ou compensação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Devedora é parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em TACs ou Termos de Compromissos Ambientais (TCA) perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações assumidas no TAC ou TCA, a Devedora ficará sujeita a penalidades, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário.

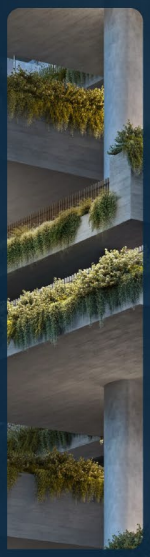
A responsabilidade penal por crimes ambientais é subjetiva, o que significa que o infrator só será penalizado se agir com culpa ou dolo. A Lei de Crimes Ambientais prevê a responsabilização de todos aqueles que, de qualquer forma, concorrem para a prática de crimes contra o meio ambiente, sendo cada qual penalizado na medida de sua culpabilidade. Tal Lei prevê, ainda, a responsabilidade da pessoa jurídica, a qual não exclui a das pessoas físicas. A Lei de Crimes Ambientais prevê as seguintes penalidades para pessoas jurídicas: I - multa; II - restritivas de direitos; e/ou III - prestação de serviços à comunidade.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora do dano ambiental, sempre que essa for obstáculo ao ressarcimento dos danos causados ao meio ambiente. Nessa situação, acionistas e diretores podem ser pessoalmente responsáveis por recuperar, compensar ou indenizar os danos ambientais causados.

Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e eventuais contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados, poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, sua imagem, seus resultados operacionais e sua atual situação financeira.

Caso a Devedora cause ou de outra forma seja considerada responsável por algum dano ambiental, a Devedora pode sofrer um efeito adverso em seus negócios, reputação e resultados operacionais, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



47. A Devedora e suas subsidiárias poderão figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/ sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar, compensar ou indenizar os danos caudados poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Devedora e/ou suas subsidiárias), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente seus resultados e atividades.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora e/ou de suas subsidiárias por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados e a imagem da Devedora poderão ser adversamente afetados, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

48. As atividades da Devedora estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Devedora e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está sujeita a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, os quais condicionam as atividades da Devedora à obtenção de licenças e autorizações junto a autoridades governamentais competentes.

A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou autorizações, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderão acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em determinadas regiões ou áreas. As leis ambientais, assim como outras que regem o setor imobiliário brasileiro, tendem a se tornar mais restritivas, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Sob este aspecto, o descumprimento da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos ambientais causados a partir das atividades da Devedora. Com relação aos administradores, na esfera civil estes poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, enquanto nas esferas penal e administrativa, somente poderão vir a responder de forma subjetiva, isto é, mediante análise da conduta direta do agente envolvido no ilícito ambiental.

Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de proteção ambiental e zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, e impactar negativamente os negócios da Devedora e resultados estimados.

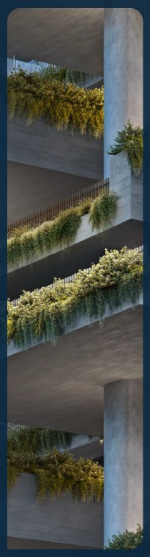
A Devedora é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária e loteamento, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Devedora, assim como promover Ações Civis Públicas ("**ACP**") para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Devedora for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em TACs ou Termos de Compromissos ("**TC**") genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, a Devedora poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

49. A Devedora está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Devedora podem ser prejudicados.

A Devedora está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento.



A Devedora é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis

Caso a Devedora e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação a aplicável, a Devedora e suas controladas podem estar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos nos projetos da Devedora ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Devedora e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

50. A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto.

Durante a execução das obras da Devedora corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de intempéries, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais que não possam ser previstas, calculadas, minimizadas e/ou evitadas. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação, atrasos no cronograma de entrega do empreendimento ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado, etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

51. Riscos de mercado associados a catástrofe climática ocasionada pelas enchentes (Maio,2024) no setor imobiliário do Rio Grande do Sul. A região enfrenta potenciais desafios devido a eventos climáticos extremos, como inundações, deslizamentos de terra e ventos fortes.

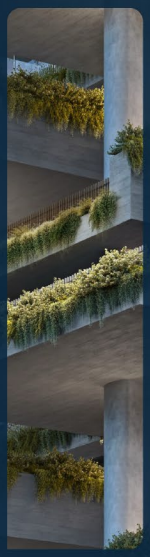
Eventos climáticos extremos podem causar danos significativos às propriedades, resultando em perda de valor e custos de reparo substanciais para os proprietários. A demanda por propriedades imobiliárias na região afetada no primeiro momento poderá aumentar a demanda por moradia populares e de primeira base, reduzindo a capacidade de financiamento dos bancos e agentes financeiros, levando a uma queda nos preços no segmento emergente e na atividade do mercado imobiliário.

Danos à infraestrutura essencial, como estradas, redes de água e esgoto, eletricidade e comunicações, podem afetar a acessibilidade e a atratividade das propriedades imobiliárias nas áreas afetadas, bem como a cadeia logística de suprimentos e fornecimento de materiais.

As seguradoras podem aumentar as taxas de seguro ou se recusar a fornecer cobertura em áreas consideradas de alto risco, dificultando a obtenção de financiamento para a compra de imóveis nessas regiões.

Embora a reconstrução e reabilitação das áreas afetadas possam impulsionar a atividade econômica e o mercado imobiliário, o processo pode ser demorado e caro, resultando em uma recuperação lenta do mercado. Interrupções na cadeia de fornecimento de insumos e materiais necessários para a construção e manutenção de propriedades podem ocorrer devido a condições climáticas adversas, resultando em escassez de materiais e aumento dos custos de construção.

Adicionalmente, as condições climáticas extremas podem causar atrasos nas obras de construção e reabilitação de propriedades, resultando em custos adicionais para os empreiteiros e desenvolvedores, bem como em perda de receita para a empresa. Uma catástrofe climática pode levar à redução da mão de obra disponível devido a fatores



como deslocamento de trabalhadores, danos às residências dos trabalhadores ou interrupção da operação da empresa, dificultando a conclusão de projetos de construção no prazo estipulado, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

52. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira.

Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como a pandemia da COVID-19, levaram autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, incluindo restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas.

Caso surjam novos surtos, tais medidas podem impactar as operações das empresas e o consumo das famílias, e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora, bem como a cotação das ações de emissão da Devedora.

Mais especificamente para a Devedora, pode haver variação nos índices de inflação que corrigem os contratos de vendas, bem como impactam na evolução físico-financeira das obras. Além disso, a cadeia de suprimentos relevantes para a Devedora pode vir a ser impactada e fabricantes de equipamentos ou insumos podem reduzir ou suspender o fornecimento de peças e/ou de matérias-primas. Eventuais orientações da Organização Mundial da Saúde no combate à disseminação da COVID-19 ou de novas doenças, baseadas no afastamento ou isolamento social, podem impactar o andamento das obras, bem como as vendas dos empreendimentos. Ainda, em decorrência destas paralisações, os fornecedores da Devedora cuja cadeia de suprimentos dependem de fabricantes internos e externos, poderão ter seu estoque afetado e, consequentemente, reduzir o acesso da Devedora a ativos relevantes para a expansão da oferta da Devedora, o que pode afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora, podendo afetar, inclusive, a capacidade da Devedora de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos

1. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, uma elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Em tais hipóteses, as atividades e os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora podem ser prejudicados e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

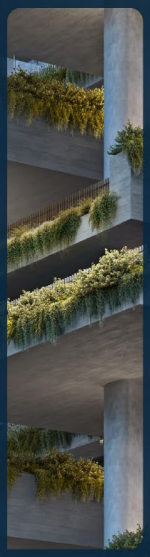
Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

2. O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Notas Comerciais, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:



- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Notas Comerciais ao preço e no momento desejados.

Sendo assim, tais riscos poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

3. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

4. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora

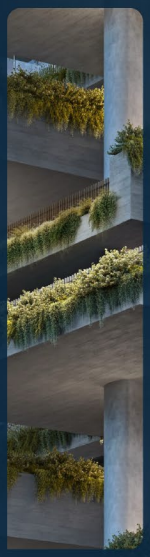
Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Securitizadora e da Devedora, prejudicando, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI e os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.



5. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, Devedora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, o que causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

6. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

7. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

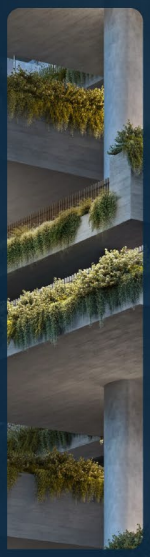
A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

8. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

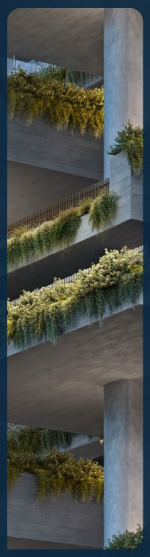


Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.



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 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

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.

Nº	Evento[(1)]	Data de realização/ data prevista [(2)] [(3)]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Preliminar	30/03/2026
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	01/04/2026
3.	Início do Período de Reserva	06/04/2026
4.	Encerramento do Período de Reserva	24/04/2026
5.	Procedimento de *Bookbuilding*	27/04/2026
6.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	27/04/2026
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	28/04/2026
8.	Liquidação dos CRI	30/04/2026
9.	Data Limite parra Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

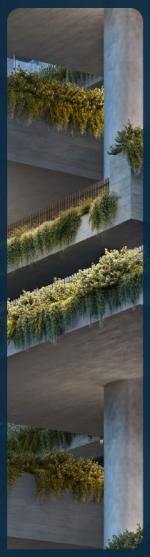
(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar. O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "*8.5 - Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa*" da seção "*8 - Outras Características da Oferta*" deste Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "*7.3 - Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*" da seção "*7 - Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta*" deste Prospecto Preliminar.

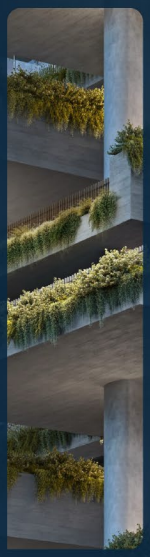
Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva Intenção de Investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

Preço de Integralização dos CRI: O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ("**Preço de Integralização**"), observado o disposto acima. Todos os CRI de uma mesma série serão subscritos e integralizados em uma única data, na data de integralização ("**Data de Integralização**"), sendo certo que, caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de cada respectiva série, os Investidores Qualificados poderão realizar a integralização dos CRI



em data posterior à primeira Data de Integralização da respectiva série, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a respectiva data de integralização dos CRI (exclusive). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na remuneração do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ("**IPCA**"), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("**IBGE**"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA. Neste caso, a diferença de valores na integralização dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que referido deságio ficará sempre limitado ao valor total do comissionamento devido ao Coordenador Líder, de forma que a Devedora receberá os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais como se o deságio não tivesse ocorrido.

Revenda dos CRI eventualmente subscritos pelo Coordenador Líder por força da Garantia Firme: Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente **(i)** venha a subscrever os CRI por força da Garantia Firme; e **(ii)** tenha interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a data da respectiva venda. 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, podendo considerar eventual ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder. 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 60.



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

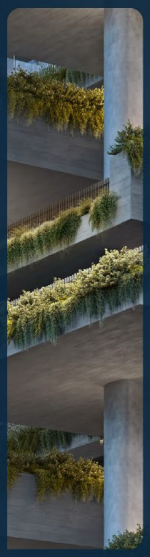
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe); e

O capital social da Securitizadora, nesta data, é de R$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias no valor total de R$100.000,00 (cem mil reais) e 11 (onze) ações preferenciais no valor total de R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), sendo que a VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda., é titular de, aproximadamente, 99,98% das ações de emissão da Securitizadora.

Acionista	ON	%	PN	%
Martha de Sá Pessôa	1	0,001	0	0
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	1	0,001	0	0
VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda.	99.998	99,998	11	100
TOTAL	100.000	100%	11	100%

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.

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.



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 do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.

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

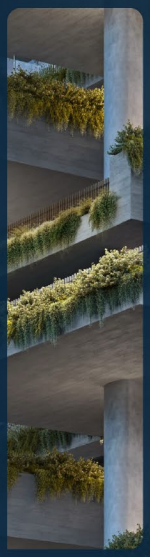
O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO SÓ PODERÁ OCORRER ENTRE (I.A) INVESTIDORES QUALIFICADOS; E (I.B) ENTRE O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA.

PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 22 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 FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, CONFORME APLICÁVEL, OS QUAIS CONTÊM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

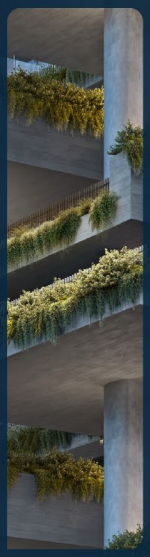
Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento 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 Qualificados 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**"), 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 Qualificado 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, todos os pedidos de reserva e as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicarão tal evento aos Investidores Qualificados, 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, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição e do item 14.1 deste Prospecto, a não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme. Neste caso, a Oferta será revogada, nos termos do artigo 67, conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º, do Ofício-Circular n.º 10/2023/CVM/SRE.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160; e **(iii)** a disponibilização do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("**Prospecto Definitivo**") aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição e na seção "*14. Contratos de Distribuição de Valores Mobiliários*" deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção "*Contratos de Distribuição de Valores Mobiliários*" deste Prospecto.

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

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores Qualificados.

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. Autorizadas de acordo com as deliberações tomadas pelos acionistas da Securitizadora, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária da Securitizadora, realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, na qual foram outorgados à Diretoria da Securitizadora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos Diretores da Securitizadora nos documentos da Emissão e da Oferta, nos termos do parágrafo sexto, do artigo 27 de estatuto social da Securitizadora.

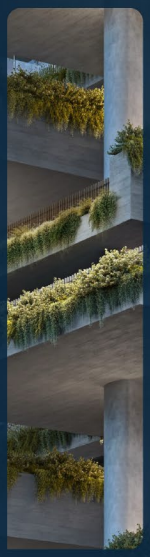
Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais, nos termos da Lei 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor, e a celebração do Termo de Emissão e do Contrato de Distribuição foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 30 de março de 2026 ("**RCA da Devedora**") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da emissão das Notas Comerciais e a vinculação das Notas Comerciais à Operação de Securitização, bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Devedora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na RCA da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da emissão das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, conforme aplicável.

A ata da RCA será arquivada na JUCISRS e publicada no jornal "Jornal do Comércio – Porto Alegre - RS" ("**Jornal de Publicação**"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**").

8.4. Regime de distribuição;

Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de, inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI, em regime de garantia firme de colocação, no valor total de, inicialmente, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Garantia Firme"), devendo os CRI serem eletronicamente depositados pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e abaixo definido.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, no montante de até 25.000 (vinte e cinco mil) quantidades de CRI, equivalente a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.



Nos termos da Cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor e da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Base da Oferta, nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), nos termos do Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão**"), observado o disposto na Cláusula 12 do Contrato de Distribuição. O Plano de Distribuição deve prever **(i)** que o tratamento conferido ao Público-Alvo seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo, e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Qualificados ("**Público- Alvo**"), sendo certo que os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulação específica do órgão de governo competente na esfera federal.

O Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, e da disponibilização do Prospecto Preliminar, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

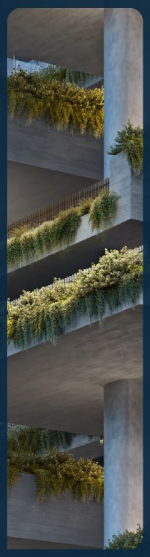
8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa;

O Coordenador Líder organizará o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado nos Prospectos, pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(ii)** da quantidade e do volume final da Emissão e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Notas Comerciais a serem emitidas, nas condições previstas no Contrato de Distribuição.

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("**Lâmina**") e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;



(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** a quantidade de CRI da(s) série(s) que deseja subscrever; e **(b)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os Investidores Qualificados também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será **(a)** divulgado por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos da Resolução CVM 160 em até 1 (um) Dia Útil após a sua definição; e **(b)** ratificado por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Securitizadora ou aprovação por Assembleia Especial.

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor Qualificado constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Qualificado ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

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 de que o Investidor Qualificado obteve exemplar dos Prospectos e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores Qualificados que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da 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 Qualificado passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 16.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores Qualificados deverão ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

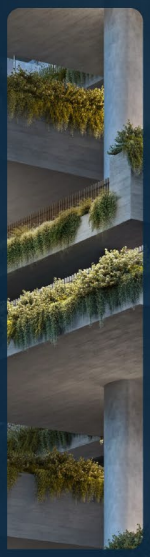
O Coordenador Líder recomendará aos Investidores Qualificados que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes nos Prospectos e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor Qualificado e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor Qualificado interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus pedidos de reserva ou suas intenções de investimento.

O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor Qualificado interessado, que deverá observar o disposto neste Prospecto, em especial a Cláusula 5.8 do Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

No caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor Qualificado vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor **(i)** aceitou participar da Oferta; **(ii)** aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo a possibilidade de aumento do volume da Oferta por meio do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional; e **(iii)** aceitou os riscos relacionados à Oferta.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor Qualificado, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI alocada ao Investidor Qualificado; e **(ii)** a primeira Data de Integralização.



Os Investidores Qualificados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão. Cada intenção de investimento deverá ser realizada perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo).

São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores Qualificados que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 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 nos itens "a" a "d" acima; 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 Qualificados 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.

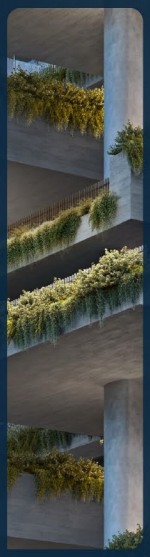
Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 5.9.2 do Contrato de Distribuição, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores 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 na Cláusula 5.9.2 do Contrato de Distribuição, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, acrescida do lote adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os pedidos de reserva e das intenções de investimentos recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento na ordem cronológica em que foram apresentadas e/ou que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, do Coordenador Líder e da Devedora, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, nos termos do parágrafo único do artigo 49, da Resolução CVM 160, de modo que determinados Investidores Qualificados poderão ter suas intenções de investimento total ou parcialmente rejeitados, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.



O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor Qualificado, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Prazo Máximo de Colocação**").

Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

8.6. Formador de mercado;

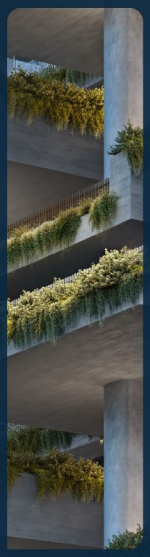
Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e

Não foi nem será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.



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 há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros e não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

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

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI 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 Securitizadora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado dos CRI, referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário 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.

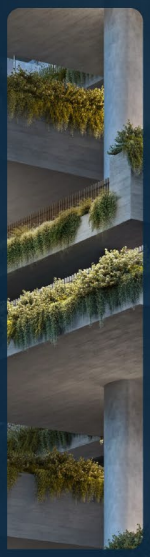
A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de *rating* emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

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.

Adicionalmente, todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado dos CRI que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas abaixo).

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, aplicará tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas abaixo), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas e poderão ser reconhecidos pela Emissora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras da Emissão.

Para fins deste Prospecto Preliminar, "**Aplicações Financeiras Permitidas**" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam, investimentos em: (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A. ("**Instituições Autorizadas**"); (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Serão emitidas, inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais, na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 30 de março de 2026, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Montante Mínimo.

Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos Investidores Qualificados para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, o valor total da emissão das Notas Comerciais e a quantidade das Notas Comerciais, previstas nas Cláusulas 6.2 e 6.3 do Termo de Emissão, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao Valor Total da Emissão e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais não subscritas e integralizadas, sendo que as Notas Comerciais e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária da Devedora, aprovação em Assembleia Especial ou assembleia geral de titular das Notas Comerciais, observado o Montante Mínimo.

A quantidade de Notas Comerciais inicialmente ofertada poderá ser diminuída em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

O valor total da emissão das Notas Comerciais será de, inicialmente, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na data de emissão das Notas Comerciais, observado que o valor total da emissão das Notas Comerciais poderá ser diminuído, em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional observado o Montante Mínimo, nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Emissão.

Nos termos do artigo 7º, §4º, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60, as Notas Comerciais são equiparadas a créditos performados, uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estejam condicionados a qualquer evento futuro.

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

Atualização monetária das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

Remuneração DI das Notas Comerciais. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,50% (cem inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Notas Comerciais DI**"). A Remuneração das Notas Comerciais DI será calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais DI devida ao final de cada Período de Capitalização DI das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

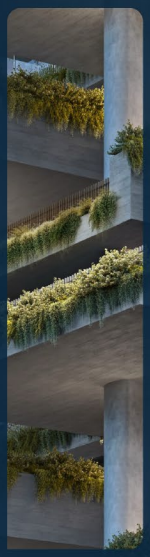
"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";



"p" = 100,5000 (cem inteiros e cinquenta centésimos);

"TDI_k" = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

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

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$, 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) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis; e

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização DI, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização das Notas Comerciais DI, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI DI.

Define-se "**Período de Capitalização DI**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização DI, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração DI (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento DI.

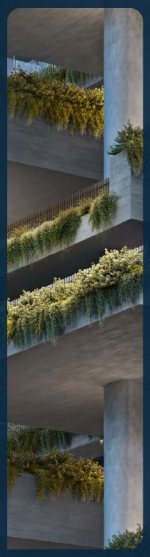
Remuneração Pré das Notas Comerciais. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) o percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* sem acréscimo de qualquer sobretaxa; ou (ii) 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização Pré. O cálculo da Remuneração Pré obedecerá a fórmula abaixo:

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração Pré, devida no final de cada Período de Capitalização Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



"Fator de Juros" = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{Taxa}{100}+1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"Taxa" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização das Notas Comerciais Pré, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização Pré, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "DP", de forma que o valor apurado para pagamento das Notas Comerciais Pré seja idêntico ao apurado nos CRI Pré.

Observações:

O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Define-se "**Período de Capitalização Pré**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração Pré (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Pré.

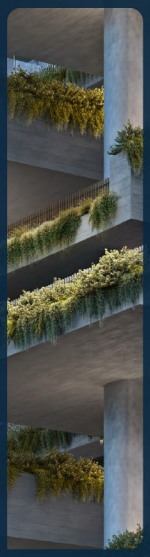
c) Prazos de vencimento dos créditos;

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, (i) o prazo das Notas Comerciais DI será de 1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos, contados da data de emissão das Notas Comerciais, vencendo-se, portanto, em 2 de abril de 2029 ("**Data de Vencimento das Notas Comerciais DI**"); e (ii) o prazo das Notas Comerciais Pré será de 1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos, contados da data de emissão das Notas Comerciais, vencendo-se, portanto, em 2 de abril de 2029 ("**Data de Vencimento das Notas Comerciais Pré**" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais DI, "Data de Vencimento das Notas Comerciais").

d) Períodos de amortização;

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, será amortizado trimestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de março de 2028; e (ii) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, será amortizado trimestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de março de 2028.

Ordem	Data de Pagamento - Lastro (DU)	Amort %	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	30/04/2026	0,0000%	Não	Não
2	01/06/2026	0,0000%	Não	Não
3	30/06/2026	0,0000%	Não	Sim
4	30/07/2026	0,0000%	Não	Não
5	31/08/2026	0,0000%	Não	Não
6	30/09/2026	0,0000%	Não	Sim
7	30/10/2026	0,0000%	Não	Não



Ordem	Data de Pagamento - Lastro (DU)	Amort %	Incorpora Juros?	Paga Juros?
8	30/11/2026	0,0000%	Não	Não
9	30/12/2026	0,0000%	Não	Sim
10	01/02/2027	0,0000%	Não	Não
11	01/03/2027	0,0000%	Não	Não
12	30/03/2027	0,0000%	Não	Sim
13	30/04/2027	0,0000%	Não	Não
14	31/05/2027	0,0000%	Não	Não
15	30/06/2027	0,0000%	Não	Sim
16	30/07/2027	0,0000%	Não	Não
17	30/08/2027	0,0000%	Não	Não
18	30/09/2027	0,0000%	Não	Sim
19	01/11/2027	0,0000%	Não	Não
20	30/11/2027	0,0000%	Não	Não
21	30/12/2027	0,0000%	Não	Sim
22	31/01/2028	0,0000%	Não	Não
23	01/03/2028	0,0000%	Não	Não
24	30/03/2028	20,0000%	Não	Sim
25	02/05/2028	0,0000%	Não	Não
26	30/05/2028	0,0000%	Não	Não
27	30/06/2028	25,0000%	Não	Sim
28	31/07/2028	0,0000%	Não	Não
29	30/08/2028	0,0000%	Não	Não
30	02/10/2028	33,3333%	Não	Sim
31	30/10/2028	0,0000%	Não	Não
32	30/11/2028	0,0000%	Não	Não
33	02/01/2029	50,0000%	Não	Sim
34	30/01/2029	0,0000%	Não	Não
35	28/02/2029	0,0000%	Não	Não
36	02/04/2029	100,0000%	Não	Sim

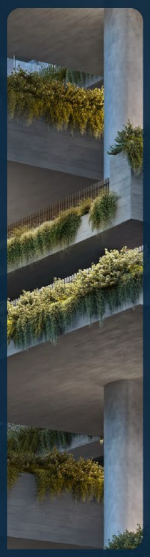
e) Finalidade dos créditos; e

Nos termos da Cláusula 4.1 do Termo de Emissão, os recursos líquidos a serem captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Devedora ou através de suas Controladas, nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção e aquisição dos Empreendimentos Lastro, observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2 do Anexo I ao Termo de Emissão, e o Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos, até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos seja integralmente efetivada, anteriormente à Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as subsidiárias pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das subsidiárias; (iii) mútuos; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais não contarão com garantia de qualquer natureza.



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 ocorrerá cessão dos Créditos Imobiliários considerando que as Notas Comerciais serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Notas Comerciais.

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 representados pelas CCI, oriundos das Notas Comerciais, são devidos unicamente, em sua integralidade, pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

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

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente. Todavia, a concessão de crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da sua situação comercial, econômica e financeira, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

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

Procedimento de cobrança e pagamento das Notas Comerciais. A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Nos termos da Cláusula 6.24 do Termo de Emissão, os pagamentos referentes às Notas Comerciais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, serão realizados pela Devedora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta Centralizadora na respectiva data de pagamento prevista no Termo de Emissão.

Durante a vigência das Notas Comerciais, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

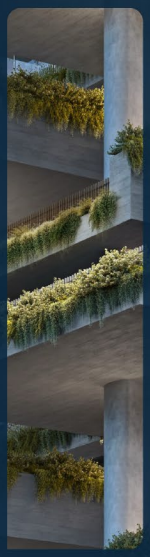
Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e do Termo de Emissão, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do Termo de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até as 15:00 horas da referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

A Emissora pode contratar, com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado dos CRI.

Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.



Nos termos da Cláusula 10.1 do Termo de Emissão, correrão por conta da Devedora ou do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, conforme aplicável, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador das Notas Comerciais, do Escriturador dos CRI e do Agente de Liquidação dos CRI, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e à Operação de Securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$10.000,00 (dez mil reais) que não esteja previstas no Anexo VIII do Termo de Securitização deverão ser previamente aprovadas pela Devedora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.

Sem prejuízo do disposto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas listadas na Cláusula 10.2 do Termo de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 20.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 10.1 do Termo de Emissão, "**Despesas**" significam as Despesas Extraordinárias, as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto; **(ii)** "**Despesas Extraordinárias**" significam as despesas extraordinárias, decorrentes das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, previstas no Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das partes na Data de Emissão, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas; **(iii)** "**Despesas Iniciais**" significam as despesas *flats*, decorrentes da emissão das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, previstas na tabela constante do Anexo VIII do Termo de Securitização, que serão pagas com os recursos da integralização dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais; e **(iv)** "**Despesas Recorrentes**" significam as despesas ordinárias e futuras, decorrentes das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, previstas na tabela constante do Anexo VIII do Termo de Securitização, que serão pagas através do Fundo de Despesas.

Nos termos da Cláusula 10.4.1 do Termo de Emissão e da Cláusula 20.10 do Termo de Securitização, mediante retenção de parte do valor de integralização das Notas Comerciais, na primeira Data de Integralização, será constituído na Conta Centralizadora, em garantia do pagamento das Despesas, o fundo de despesas, correspondentes ao valor necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes referentes aos próximos 6 (seis) meses e provisionados para as Despesas Extraordinárias ("**Fundo de Despesas**" e "**Valor do Fundo de Despesas**", respectivamente). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos. Exclusivamente na primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o montante necessário para fazer frente ao pagamento referente às Despesas Iniciais e aos próximos 6 (seis) meses das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias provisionadas da Emissão, conforme previstos no Anexo IV ao Termo de Emissão ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**").

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores às Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias provisionadas referentes aos próximos 3 (três) meses ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Securitizadora poderá notificar a Devedora para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação nesse sentido, aporte os recursos necessários para recomposição do Fundo de Despesas até o Valor do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora.

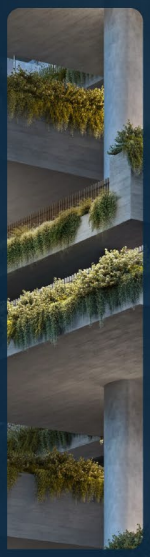
Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

Observado que a recomposição do Fundo de Despesas ocorrerá a cada seis meses a partir da constituição do Fundo de Despesas ou caso o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deixe de ser atendido a qualquer momento, a Securitizadora enviará notificação à Devedora solicitando aporte de recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para recomposição do Valor do Fundo de Despesas. Caso tal aporte não seja realizado pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Devedora, a Securitizadora poderá utilizar os recursos decorrentes do Patrimônio Separado dos CRI para recomposição do Fundo de Despesas até o Valor do Fundo de Despesas.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Valor do Fundo de Despesas para a Conta Centralizadora, nos termos previstos no Termo de Securitização, 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 dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, mediante apresentação, pela Securitizadora, de notificação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais.

Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento; e **(ii)** os recursos



do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes; e **(iii)** a Devedora não efetue tal pagamento, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

Em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as Despesas com recursos próprios.

Os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Securitizadora 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 quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Pagamentos de recursos prevista no Termo de Securitização e conforme abaixo:

(i) despesas devidas e de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente devidos;

(iv) pagamento da Remuneração dos CRI;

(v) pagamento da amortização dos CRI; e

(vi) pagamento decorrente de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

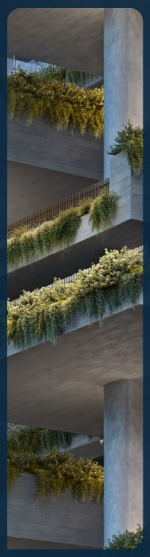
Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração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

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2,00% (dois por cento).

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 18.3 do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens e comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento.

Encargos Moratórios. Nos termos da Cláusula 6.26 do Termo de Emissão, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**").

Nos termos da Cláusula 4.1.3, inciso (xvi), do Termo de Securitização, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios, os quais serão pagos pela Emissora **(a)** com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora aos Titulares dos CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão do créditos lastro, salvo se tal inadimplemento decorrer de



indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI; ou **(b)** mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro.

Prorrogação dos Prazos. Nos termos da Cláusula 6.25 do Termo de Emissão, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Tributos. Nos termos da Cláusula 6.28 do Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais ("**Tributos**"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos no 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 previstos no Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI.

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;

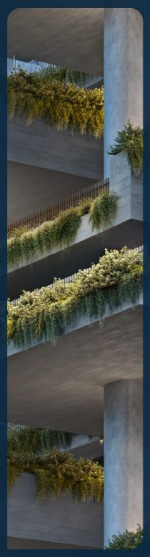
Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios 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.

Assim, para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Além das Notas Comerciais a serem utilizadas como lastro para os CRI, existe, em 31 de dezembro de 2025, o saldo devedor no valor de R$604.477.000,00 (seiscentos e quatro milhões, quatrocentos e setenta e sete mil reais) em empréstimos e financiamentos da Devedora.

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 os melhores esforços da Securitizadora, da Devedora, do Coordenador Líder e do Agente Fiduciário para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 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 créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais, adquiridos pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais 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 e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.



Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Notas Comerciais lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o item *"12.4"* da seção "*12. Informações sobre devedores ou coobrigados*" e o fator de risco *"Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento"* nas páginas 90 e 24, respectivamente, deste Prospecto Preliminar.

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;

Vencimento antecipado das Notas Comerciais. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 14.2.3 a 14.2.5 do Termo de Securitização, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 14.2.5 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento listados no item 10.9 abaixo, caso em que a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos no item "*2.6 Em relação a cada série, informar, caso aplicável*", alínea "l", deste Prospecto Preliminar.

Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais. Nos termos da Cláusula 6.18 do Termo de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 do Termo de Emissão e na Cláusula 4.4.8 do Termo de Securitização, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas nas referidas cláusulas, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da data de emissão das Notas Comerciais, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 6.28 do Termo de Emissão, realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, caso em que a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

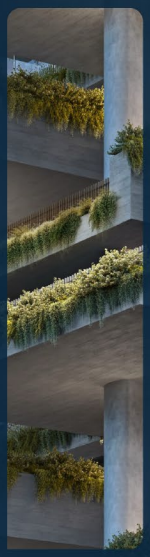
Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais. Nos termos da Cláusula 6.19 do Termo de Emissão e da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a partir de 30 de março de 2027, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, sendo vedado o resgate parcial, caso em que a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Nos termos da Cláusula 6.21 do Termo de Emissão e da Cláusula 4.7 e do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, caso em que a Securitizadora deverá realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI. Nos termos da Cláusula 6.16.8 do Termo de Emissão e da Cláusula 5.2.7 do Termo de Securitização, em caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI em que tenha sido convocada assembleia geral de titular das Notas Comerciais DI e, consequentemente, Assembleia Especial de Titulares dos CRI DI, para deliberar sobre a nova remuneração das Notas Comerciais DI e, consequentemente, a nova Remuneração dos CRI DI, caso não haja acordo sobre a nova remuneração, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais DI em circulação, com o seu consequente cancelamento e o consequente resgate e cancelamento dos CRI DI em Circulação, conforme previsto abaixo.

Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI, conforme aplicável, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou os respectivos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção, 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 DI e aos CRI DI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI DI para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais DI e consequentemente dos CRI DI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Emissão, a realização da assembleia geral de titular das Notas Comerciais DI dependerá da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI DI nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de Titulares dos CRI DI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais DI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais DI e, consequentemente, dos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI



previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e à Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais DI e, consequentemente, os CRI DI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial prevista acima, referida assembleia perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização.

Caso, na Assembleia Especial prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Notas Comerciais DI e, consequentemente, dos CRI DI entre a Emissora e a Devedora e os Titulares dos CRI DI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação presentes na referida assembleia, em primeira ou segunda convocação, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI DI em Circulação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais DI em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI DI prevista acima ou na Data de Vencimento dos CRI DI, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

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;

Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. Nos termos da Cláusula 6.20 do Termo de Emissão, sujeito ao atendimento das condições previstas na referida cláusula e na Cláusula 4.6 do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a partir de 30 de março de 2027, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"), caso em que a Securitizadora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. Nos termos da Cláusula 6.29 do Termo de Emissão, sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 do Termo de Emissão, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 do Termo de Emissão e dispostos abaixo (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**").

Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento **automático** das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.4 do Termo de Emissão, os eventos abaixo ("**Eventos de Inadimplemento Automáticos**"):

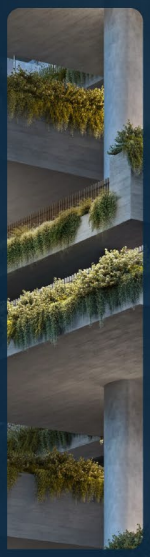
(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos no Termo de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade do Termo de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) questionamento judicial ou extrajudicial do Termo de Emissão e/ou qualquer Documento da Operação, pela Devedora, por qualquer Controladora, por qualquer sociedade Controlada pela Devedora, coligadas, afiliadas ou por qualquer parte a ela relacionada;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) **(i)** liquidação, dissolução, extinção, da Devedora e/ou de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada que não seja uma Sociedade de Propósito Específico (SPE); **(ii)** decretação de falência da



Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; **(iii)** pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada independente de deferimento do pedido; **(iv)** pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(v)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Securitizadora ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(vi)** requerimento pela Devedora e/ou qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei 11.101**"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (v) conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada, ou por incorporação entre Controladas da Devedora;

(vii) celebração de qualquer acordo de acionistas que afete a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;

(viii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta, no mínimo, categoria B, na CVM;

(ix) alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

(xi) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(xii) atuação, pela Devedora, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Decreto 11.129**"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "**Leis Anticorrupção**");

(xiii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) não destinação dos recursos obtidos com as Notas Comerciais na forma e no prazo indicado na Cláusula 4 do Termo de Emissão;

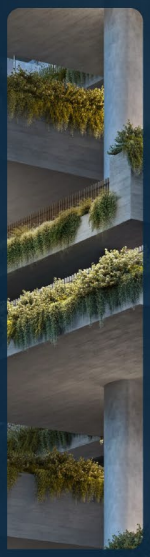
(xv) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, de forma a **(a)** alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios preponderantes às atividades atualmente desenvolvidas; ou **(b)** descaracterizar a emissão das Notas Comerciais pela Devedora como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável; e

(xvi) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos nos termos da lei.

Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.5 do Termo de Emissão qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**"):

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico nos Documentos da Operação, hipótese na qual deverão ser os prazos de cura específicos;

(ii) questionamento judicial por qualquer pessoa não mencionada no Evento de Inadimplemento Automático constante do item "(iii)" acima em relação ao qual não tenha sido obtido provimento jurisdicional com efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;



(iii) concessão de mútuos ou empréstimos, bem como alteração dos termos e condições de mútuos e empréstimos existentes concedidos pela Devedora, em qualquer dos casos acima, se a Devedora estiver inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão;

(iv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto (a) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que se verificar a ocorrência de tal não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das suas atividades até o restabelecimento da respectiva autorização, concessão, alvará e/ou licença; ou (b) aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Devedora e que tenha sido obtido o efeito suspensivo dentro do prazo legal;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta, incompleta ou insuficiente;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por suas Controladoras, e/ou por suas Controladas, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Devedora e/ou Controladoras, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Controladoras e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Devedora e/ou Controladoras, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, em ambos os casos, no prazo legal ou em até 15 (quinze) dias, o que for menor, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que **(1)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou sustado(s) por decisão judicial; ou **(2)** foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; ou **(3)** o montante protestado foi devidamente quitado no prazo legal pela Devedora e/ou Controladoras e/ou suas Controladas;

(viii) descumprimento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou suas Controladas em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Devedora e/ou Controladoras, igual ou superior, a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

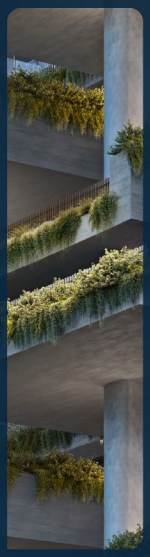
(ix) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso **(i)** a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas no Termo de Emissão; ou **(ii)** tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, exceto pelos dividendos obrigatórios do lucro do exercício anterior, conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão;

(x) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, arresto, sequestro ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental ou judiciária, que resulte na perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, no mínimo, R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) da totalidade do ativo da Devedora;

(xi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, exceto por aquelas que não resultem em redução da classificação de risco em escala local da Devedora em dois ou mais níveis da escala de classificação de risco local divulgada pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's em relação ao *rating* da Devedora na época da cessão, venda, alienação e/ou transferência de ativos; e

(xii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados pela Devedora e enviados à Securitizadora trimestralmente, nos termos e prazos previstos na Cláusula 7.1 (i) (b) do Termo de Emissão, com base em suas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Devedora e a publicação das demonstrações financeiras da Devedora ("Índices Financeiros"), sendo a primeira verificação com base no trimestre encerrado em 31 de março de 2027, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento:

(a) a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50 (cinquenta centésimos); e



(b) a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Incorrer; deverá ser sempre igual ou maior que 2,0 (dois inteiros) ou menor que 0 (zero).

Onde:

"**Dívida Líquida**" corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"**Imóveis a Pagar**" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta física;

"**Receitas a Apropriar**" corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"**Custos e Despesas a Incorrer**" custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"**Dívida SFH**" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"**Dívida FGTS**" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"**Patrimônio Líquido**" é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"**Total de Recebíveis**" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

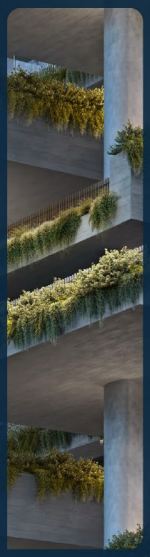
"**Imóveis a Comercializar**" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

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:

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações (i) da Instituição Custodiante estão descritas na Cláusula 3.6 e 3.7 do Termo de Securitização; (ii) do Escriturador dos CRI estão descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização; (iii) do Agente de Liquidação estão descritas na Cláusula 11 do Termo de Securitização; (iv) do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI e do contador do Patrimônio Separado dos CRI estão descritas na Cláusula 12 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário estão relacionadas na Cláusula 18 do Termo de Securitização.

a) Procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios;

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e do Termo de Emissão, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do Termo de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador



dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

Locais e Método de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

Atraso no Recebimento dos Pagamentos. Sem prejuízo do disposto abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto acima.

Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Direito ao Recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Regime Fiduciário. Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo IX do Termo de Securitização.

Pelo Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado dos CRI, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.

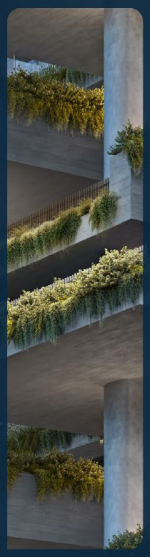
O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos 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.

Administração do Patrimônio Separado dos CRI. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;



(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

O Patrimônio Separado dos CRI.: **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado dos CRI identificadas na Cláusula 20 do Termo de Securitização, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16.6.1 do Termo de Securitização; e **(c)** não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

Não se aplica ao Patrimônio Separado dos CRI a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado dos CRI não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado dos CRI, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

Na hipótese prevista acima, o Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

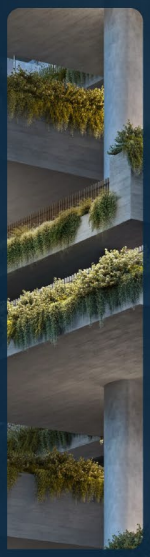
Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado dos CRI, referida na Cláusula 16.10 do Termo de Securitização, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item **(i)** da Cláusula 19.2 DO Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dos CRI, será 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027.

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;

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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



(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

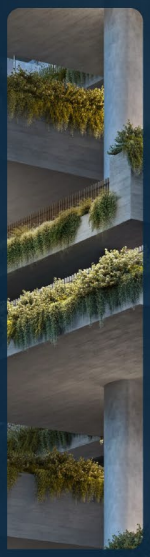
(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI;

(xix) acompanhar a Destinação dos Recursos captados por meio da Emissão de Notas Comerciais, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;

(xxi) fornecer, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora, uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. O fornecimento será por meio do *website* do Agente Fiduciário; e



(xxii) acompanhar o cumprimento pela Devedora dos Índices Financeiros constantes do item (xii) da Cláusula 6.29.3 do Termo de Emissão.

Não obstante o disposto na Cláusula 18.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

Destituição e Substituição da Companhia Securitizadora – Transferência da Administração do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado dos CRI, devendo continuar exercendo suas funções e, por conseguinte a receber a remuneração equivalente, até que uma nova companhia securitizadora assuma referida posição, nas seguintes hipóteses:

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora, ou, ainda, extinção, liquidação, dissolução da Emissora;

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora;

(e) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização de culpa exclusiva da Emissora e que tenha comprovadamente prejuízo material ao Titular dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado da notificação do descumprimento;

(f) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI para liquidar a satisfação integral dos CRI;

(g) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI para fazer frente ao pagamento das Despesas recorrentes da Oferta, à exclusivo critério da Emissora;

(h) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário;

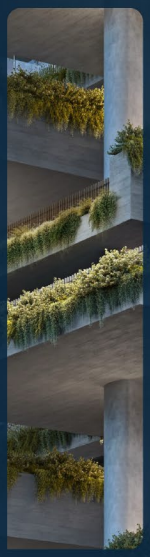
(i) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, observados os quóruns e prazos previstos na Cláusula 19 do Termo de Securitização;

(j) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção; ou

(k) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

A referida Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e deverá ser convocada com 15 (quinze) dias de antecedência, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem qualquer número dos CRI em Circulação e deverá ser convocada com 8 (oito) dias de antecedência, sendo a deliberação tomada, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes.



Caso a Assembleia Especial (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º, e no artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do Termo de Securitização e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado dos CRI, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado dos CRI, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

Na hipótese prevista nos itens (a), (b) e (c) acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado dos CRI e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da sua ciência do referido evento, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 60, sendo certo que eventuais valores ainda devidos à Emissora deverão ser pagos até a data da sua substituição ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"), e deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

O quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado dos CRI, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. O quórum requerido para deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado dos CRI será a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, em primeira ou em segunda convocação.

A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e do Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio de dação em pagamento, das CCI e dos eventuais Créditos do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os demais Créditos do Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos demais Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os demais Créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

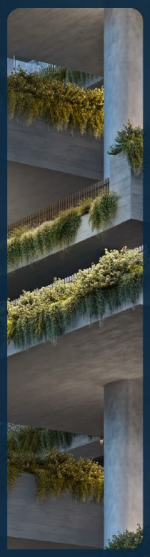
A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 18 do Termo de Securitização.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação.

Na ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e observado o disposto no Artigo 31, parágrafo 1º, da Lei 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

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

Tais procedimentos estão descritos no item "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" subitem "eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento"* da seção "*Destinação de recursos*", na página 16 deste Prospecto Preliminar.



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

Uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que 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 será responsável pela guarda **(i)** do Termo de Emissão, **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** do Termo de Securitização, **(iv)** do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, e **(v)** de quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável (em conjunto "**Documentos Comprobatórios**"), devidamente assinados pelas Partes, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

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 Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato.pdf) do aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua formalização. Para fins de esclarecimento, a data de formalização será a data de assinatura do respectivo aditamento, observada a Cláusula 24.18 do Termo de Securitização.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

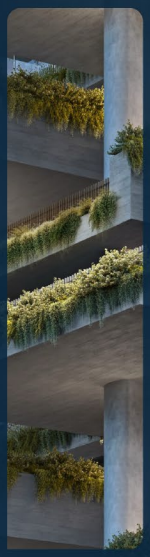
(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

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

Não serão praticadas taxas de desconto pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.



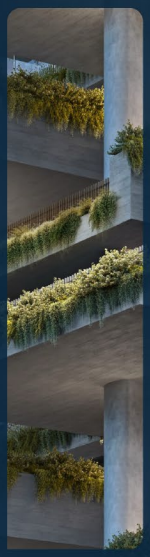
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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; e

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção "*12. 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, tendo em vista que não se tratam de 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.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado 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;

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 25119, com os atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300052885, tendo como principais atividades (a) incorporação imobiliária em geral de empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e de condomínios de terrenos, bem como a realização de loteamentos (os "**Empreendimentos Imobiliários**"); (b) participação, como sócia, acionista ou em outras sociedades; (c) construção de tais Empreendimentos Imobiliários ou de empreendimentos e obras de terceiros; (d) gestão de imóveis próprios ou de terceiros; (e) a compra e venda de imóveis, incluindo as unidades autônomas e lotes dos Empreendimentos Imobiliários; (f) prestação de serviços de corretagem, intermediação, estruturação imobiliária e consultoria nas atividades do objeto social; e (g) a administração e o recebimento integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, além da prática de todos os atos relativos à implantação dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo aqueles necessários à satisfação e realização integral dos direitos da Devedora perante terceiros ou, ainda, das obrigações assumidas pela Devedora assumidas pela Devedora perante terceiros.

Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, das Notas Comerciais emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.

As Notas Comerciais são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado facultativo e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10 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;

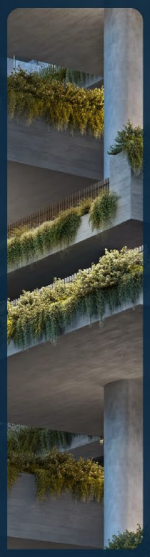
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção *"15. Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos"* deste Prospecto, na página 101 deste Prospecto.

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; e

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) dos empréstimos e financiamentos referentes aos ativos não circulantes mantidos para venda e total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025, e indicam **(i)** na coluna "Histórico em 31 de dezembro de 2025", a posição histórica em 31 de dezembro de 2025; e **(ii)** na coluna "Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, no montante de R$122.255.692,22 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa e dois reais e vinte e dois centavos) após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2. deste Prospecto.

As informações abaixo referentes às colunas "Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, elaboradas 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 CVM, incorporadas por referência a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção "Informações Adicionais da Devedora" deste Prospecto.



Capitalização	Em 31 de dezembro de 2025	
	Histórico	Ajustado [2]
	(em milhares de R$)	
Empréstimos e Financiamentos - Circulante	95.459,00	95.459,00
Empréstimos e Financiamentos - Não Circulante	509.018,00	634.018,00
Empréstimos e Financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda	0,00	0,00
Total do Patrimônio Líquido	1.216.258,00	1.216.258,00
Capitalização Total [1]	1.820.735,00	1.945.735,00

(1) O total da capitalização refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), dos empréstimos e financiamentos - ativos não circulantes mantidos para venda e do total do patrimônio líquido da Devedora em 31 de dezembro de 2025. 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 no valor de R$ 122.255.692,22 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa e dois reais e vinte e dois centavos).

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto **(i)** nos índices de atividade de prazo médio de estocagem; ou **(ii)** nos índices de lucratividade de margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o patrimônio líquido, lucro por ação básico e índice de preço/lucro.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2), de forma individualizada, impactarão **(i)** os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seca; **(ii)** o índice de atividade de giro do ativo total; e **(iii)** o índice de endividamento geral.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Histórico", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as International Financial Reporting Standards - 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 com a Oferta, no montante de R$ 122.255.692,22 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa e dois reais e vinte e dois centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Índices de Liquidez

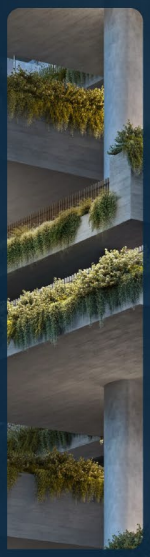
Índices de liquidez *(em milhares de R$, exceto índices)*	Em 31 de dezembro de 2025	
	Índice Histórico	**Índice ajustado após captação de recursos [4]**
Total do ativo circulante	1.776.753,00	1.899.008,69
Total do passivo circulante	684.591,00	684.591,00
Capital Circulante Líquido [1]	1.092.162,00	1.214.417,69
Total do ativo circulante	1.776.753,00	1.899.008,69
Total do passivo circulante	684.591,00	684.591,00
Liquidez Corrente [2]	2,595349632	2,773931723
Total do ativo circulante	1.776.753,00	1.899.008,69
(-) Imóveis a comercializar (circulante)	-798.024,00	-798.024,00
Total do ativo circulante menos imóveis a comercializar (circulante)	978.729,00	1.100.984,69
Total do passivo circulante	684.591,00	684.591,00
Liquidez Seca [3]	1,429655079	1,60823717

(1) O capital circulante líquido corresponde ao total do ativo circulante subtraído do total do passivo circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2025.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do total do ativo circulante pelo total do passivo circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2025.

(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão **(i)** do resultado do total do ativo circulante subtraído dos imóveis a comercializar circulante pelo **(ii)** total do passivo circulante da Devedora referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 122.255.692,22 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa e dois reais e vinte e dois centavos), que a Devedora estima receber na Oferta.



Índices de Atividade

Índices de Atividade *(em milhares de R$, exceto índices)*	Em 31 de dezembro de 2025	
	Índice Histórico	**Índice ajustado após captação de recursos [5]**
Imóveis a comercializar (circulante)	798.024,00	798.024,00
Imóveis a comercializar (não circulante)	179.727,00	179.727,00
Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)	977.751,00	977.751,00
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados – LTM [1]	844.895,00	844.895,00
Prazo Médio de Estocagem em dias [2]	422,3946348	422,3946348
Receita operacional líquida – LTM [3]	1.117.283,00	1.117.283,00
Total do ativo	2.740.776,00	2.863.031,69
Giro do ativo total	0,407652066	0,39024472
Prazo Médio do Giro do Ativo - Dias [4]	148,7930042	142,4393227

(1) O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados nos últimos doze meses referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 (LTM - Last twelvemonths) é de R$ 844.895 mil, conforme demonstrações financeiras de 2025

(2) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão **(i)** do saldo de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 pelo **(ii)** custo dos imóveis vendidos e serviços prestados referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e **(iii)** multiplicado pela quantidade de dias do período de doze meses (365 dias) da Devedora.

(3) A receita operacional líquida referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 (LTM - Last twelve-months) é de R$ 1.117.283 mil, conforme demonstrações financeiras de 2025

(4) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional líquida referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, pelo total do ativo da Devedora referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 122.255.692,22 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa e dois reais e vinte e dois centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento

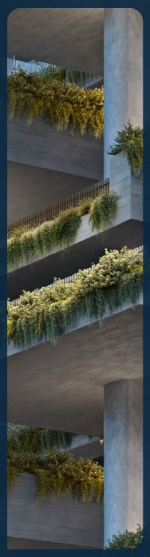
Índices de Endividamento *(em milhares de R$, exceto índices)*	Em 31 de dezembro de 2025	
	Índice Histórico	**Índice ajustado após captação de recursos [2]**
Total do passivo circulante	684.591,00	684.591,00
Total do passivo não circulante	839.927,00	964.927,00
Total do Passivo circulante + total do passivo não circulante	1.524.518,00	1.649.518,00
Total do ativo	2.740.776,00	2.863.031,69
Índice de endividamento geral [1]	0,556235898	0,576143814

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão **(i)** do resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante em 31 de dezembro de 2025; pelo **(ii)** total do ativo da Devedora em 31 de dezembro de 2025.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 122.255.692,22 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa e dois reais e vinte e dois centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade *(em milhares de R$, exceto índices)*	Em e/ou no período de um ano findo em 31 de dezembro de 2025	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado [7]**
Lucro bruto	272.388,00	272.388,00
Receita operacional líquida	1.117.283,00	1.117.283,00
Margem Bruta [1]	0,243794992	0,243794992
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	184.165,00	184.165,00
Receita operacional líquida	1.117.283,00	1.117.283,00
Margem operacional [2]	0,164832903	0,164832903
Lucro do período	150.056,00	150.056,00
Receita operacional líquida	1.117.283,00	1.117.283,00
Margem líquida [3]	0,134304379	0,134304379
Lucro do período	150.056,00	150.056,00



Índices de Lucratividade *(em milhares de R$, exceto índices)*	Em e/ou no período de um ano findo em 31 de dezembro de 2025	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado** (7)
Total do patrimônio Líquido	1.216.258,00	1.216.258,00
Retorno sobre o Patrimônio Líquido (4)	0,123375139	0,123375139
Lucro do período atribuível a acionistas controladores	112.060,00	112.060,00
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	204.578,00	204.578,00
Lucro por ação básico (5)	0,547761734	0,547761734
Preço da ação (R$ em reais)	3,86	3,86
Lucro por ação de doze meses	0,548	0,548
Índice preço/lucro (6)	7,04379562	7,04379562

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 da Devedora.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro do período pela receita operacional líquida referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, pelo total do patrimônio líquido referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(5) O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

(6) O índice preço/lucro é dado pela divisão do preço da ação referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme fechamento do pregão da B3 naquela data, pelo lucro por ação dos últimos doze meses da Devedora.

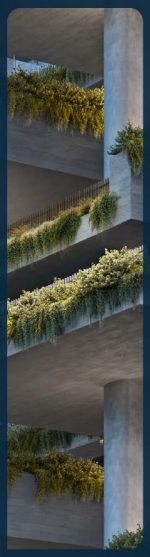
(7) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 122.255.692,22 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa e dois reais e vinte e dois centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

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.

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**"), incorporado por referência a este Prospecto.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "*15. Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos*" deste Prospecto, na página 101 deste Prospecto.



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, contemplando: (a) vínculos societários existentes; e (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 com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com a Securitizadora e sociedades do grupo econômico da Securitizadora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Securitizadora participa como emissora em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e seu respectivo conglomerado econômico possui relacionamento com a Devedora, conforme descrito abaixo:

- Operação da modalidade de capital de giro com desembolso em 27 de março de 2026, vencimento em 26 de maio de 2026, volume de R$ 50.000.000,00 e taxa de 100,5% do CDI;
- 11 (onze) operações da modalidade Plano Empresário, com aberturas entre setembro de 2022 e setembro de 2025, vencimentos entre abril de 2026 e julho de 2029, volume total de R$ 630 milhões e taxas entre Poupança + 2,55% e Poupança + 6,89%; e
- Operações de Cash Management, com volume médio mensal de pagamentos de R$ 200 milhões e recebimentos de R$ 100 milhões.

Prestação de serviços de cash management relacionados a aplicação automática e conta corrente com saldo médio de aproximadamente R$ 140 mil em 2025; e Prestação de serviços de cash management relacionados a cobrança, Pagamentos, Folha, DAV, Tributos e Cartão de Crédito com volume médio mensal de R$ 7,5 mil.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder e o Agente Fiduciário. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante/ o Escriturador dos CRI/ o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder e a Instituição Custodiante/ o Escriturador dos CRI/ o Agente de Liquidação. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Securitizadora e a Devedora

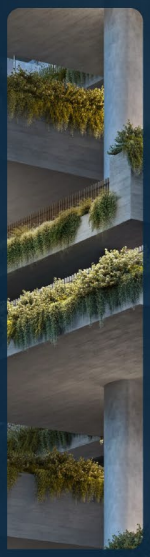
Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Securitizadora e sociedades do grupo econômico da Securitizadora e a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, conforme emissões identificadas no Anexo X ao Termo de Securitização, não há qualquer relação ou vínculo societário da Securitizadora com o Agente Fiduciário. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante/ o Escriturador dos CRI/ o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, a Instituição Custodiante/ o Escriturador dos CRI/ o Agente de Liquidação é parte do grupo econômico da Securitizadora, tendo, portanto, vínculo societário junto à Securitizadora. A Securitizadora e a Instituição Custodiante/ o Escriturador dos CRI/ o Agente de Liquidação declaram, na data deste Prospecto, que não há e nem está em curso nenhuma situação de conflitos de interesses. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



14. CONTRATOS 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 Contrato de Distribuição está disponível junto ao Coordenador Líder e à Securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 1.240, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003 - São Paulo, SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Telefone: (11) 3385-1800
Correio Eletrônico: gestaosec.naofin@vert-capital.com

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo – SP

At.: Gabriel Marquetto

Correio eletrônico: gabriel.marquetto@itaubba.com

Observado o disposto abaixo, o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme e incluindo a liquidação dos CRI perante os Investidores Qualificados, está condicionado, mas não limitado, ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação ("**Condições Precedentes**"):

(i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Securitizadora e à Devedora condição fundamental de funcionamento;

(ii) preparação, formalização e registro do lastro em conformidade com a regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** emissão de Notas Comerciais por sociedade que tenha em seu objeto social, atividade relacionada ao setor imobiliário; **(b)** indicação de destinação futura dos recursos obtidos com a emissão de Notas Comerciais exclusivamente para o financiamento de atividades do setor imobiliário; e **(c)** que as Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da subscrição e integralização de ativos pela Securitizadora e que referidos ativos se enquadrem na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, e, portanto, sejam passíveis de compor o lastro dos CRI;

(iii) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração, atestando, que o setor principal de atividade da Devedora é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo;

(iv) obtenção pela Securitizadora e pela Devedora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) (*waivers*) que sejam necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão;

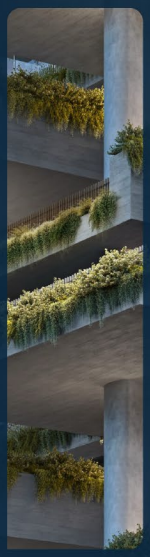
(v) registro e prévia publicação dos atos societários que deliberam sobre a Emissão, nos termos da regulamentação vigente;

(vi) que os CRI sejam emitidos em Regime Fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(vii) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

(viii) obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI na CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, conforme condições descritas no Contrato de Distribuição de Distribuição;

(ix) recebimento de pareceres jurídicos ("***Legal Opinion***") assinados elaborados pelos assessores legais da Devedora e do Coordenador Líder, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data de liquidação da Oferta, sendo que o Coordenador Líder deverá receber uma minuta, para avaliação, até 3 (três) Dias Úteis antes da data de liquidação financeira da Oferta;



(x) sem prejuízo do disposto no item (ix) acima, fica certo e ajustado que a Securitizadora receberá uma *Legal Opinion* emitida exclusivamente pelo assessor jurídico da Devedora, como destinatária/beneficiária, que será diferente e apartada da *Legal Opinion* endereçada ao Coordenador Líder, com opiniões relativas à capacidade, poderes e autorização da Devedora relativos à Oferta, sobre a exequibilidade da Oferta e dos Documentos da Operação e seu enquadramento como direitos creditórios imobiliários, com base na legislação aplicável;

(xi) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e Resolução CMN 5.118 e demais normativos aplicáveis à Emissão, bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora previstas nos Normativos ANBIMA, conforme aplicável;

(xii) inexistência de descumprimento ou indício de violação pela Securitizadora, pela Devedora, por suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, todos agindo em nome e benefício da Devedora de qualquer norma que verse sobre atos de corrupção e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Decreto 11.129**"), o *UK Bribery Act of 2010 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis ("**Leis Anticorrupção**");

(xiii) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pela Devedora, por suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros agindo em nome e em benefício da Devedora, da legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**"), bem como inexistência de descumprimento da legislação e regulamentação trabalhista que implique em um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pela Devedora, por suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros agindo em nome e em benefício da Devedora, **(a)** da Legislação Socioambiental relativa a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; e **(b)** da legislação e regulamentação trabalhista relativa ao incentivo à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xv) preparação, aprovação e formalização de forma satisfatória para as Partes e os assessores legais, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão e da Oferta;

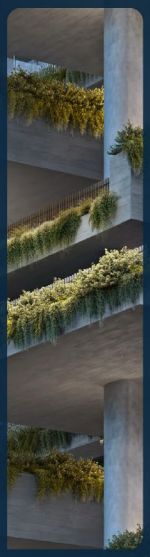
(xvi) remuneração, pela Devedora, conforme aplicável, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário, à Instituição Custodiante, ao escriturador dos CRI, ao escriturador das Notas Comerciais, à Agência de Classificação de Risco e ao agente de liquidação;

(xvii) fornecimento, pela Devedora e pela Securitizadora, de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos legais aplicáveis da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto;

(xviii) cumprimento pela Securitizadora e pela Devedora das obrigações aplicáveis previstas na regulamentação da CVM, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão e a Oferta;

(xix) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60;

(xx) cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora, das suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição de Distribuição, exigíveis até a data de início da Emissão, assim como a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de Liquidação do Patrimônio Separado, previstas nos Documentos da Operação;



(xxi) recolhimento, pela Devedora (ou pela Securitizadora às expensas da Devedora), de taxas, tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação a taxa da CVM e a taxa de registro da Oferta perante a ANBIMA;

(xxii) não ocorrência de **(i)** liquidação, dissolução, extinção, da Devedora e/ou de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada que não seja uma Sociedade de Propósito Específico (SPE); **(ii)** decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; **(iii)** pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada independente de deferimento do pedido; **(iv)** pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(v)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Securitizadora ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(vi)** requerimento pela Devedora e/ou qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (vi) conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Securitizadora, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(xxiii) recebimento de declaração assinada pela Devedora e pela Securitizadora, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e pela Securitizadora constantes dos documentos relativos à Oferta devidamente assinadas por seus representantes legais, em termos previamente aprovados pelo Coordenador Líder, na data de liquidação dos CRI;

(xxiv) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão equivalente a no mínimo "AA" em escala local pela *Standard & Poor's*, pela *Fitch Ratings*, pela *Moody's* ou equivalente, às expensas da Devedora, e devendo a Devedora e a Securitizadora, conforme o caso, fornecer à agência de classificação de risco todas as informações por ela solicitadas com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;

(xxv) envio ao Coordenador Líder de cópia eletrônica dos atos societários que deliberaram sobre a emissão das Notas Comerciais e dos CRI, devidamente registrados na(s) junta(s) comercial(ais) competentes;

(xxvi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos da Oferta, incluindo a conclusão do processo de *back-up* e *circle-up* de material de divulgação, conforme aplicável, conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxvii) assinatura pela Devedora e pela Securitizadora dos questionários de *bring down due diligence* na data anterior à divulgação do *roadshow*, do Procedimento de *Bookbuilding* e da data de liquidação dos CRI;

(xxviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e pelas suas Controladas junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

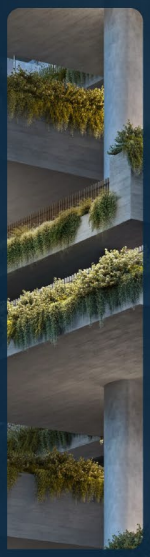
(xxix) autorização prévia pela Devedora ao Coordenador Líder para, nos limites das normas vigentes, divulgar a Emissão por qualquer meio, inclusive utilizando a logomarca da Devedora;

(xxx) não ocorrência de alteração, alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxxi) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro (CFO) da Devedora atestando a necessidade, suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (CFO *Certificate*), conforme aplicável, se responsabilizando pessoalmente por essas informações;

(xxxii) aprovação da Emissão e da Oferta pelos comitês internos do Coordenador Líder;

(xxxiii) inexistência de processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder ou aos assessores legais na auditoria jurídica (*due diligence*) ou nas demonstrações financeiras da Devedora que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica e financeira;



(xxxiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do *checklist* preparado pelos assessores legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA;

(xxxv) que, desde a data de celebração do Contrato de Distribuição até a data de liquidação da Oferta, **(a)** não tenha sido realizada pela Devedora e/ou suas Controladas operações envolvendo a emissão de valores mobiliários, inclusive de securitização, no mercado de renda fixa brasileiro com risco da Devedora e/ou de suas Controladas; e **(b)** não tenha sido contratada nenhuma outra instituição, local ou internacional, com o propósito de realizar operações de captação no mercado de valores mobiliários no mercado de renda fixa brasileiro, seja diretamente pela Devedora ou por meio de suas Controladas e, ainda, cujo risco de crédito seja, direta ou indiretamente, da Devedora (tal como no caso desta Emissão), sendo certo que será permitido, a qualquer tempo, à Devedora e/ou às suas afiliadas a contratação de operações bilaterais com outras instituições, locais ou internacionais, e/ou outros terceiros, para empréstimo, de qualquer natureza, que não envolvam operações renda fixa de mercado de capitais; e

(xxxvi) que, nas datas de início da procura dos Investidores Qualificados e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes dos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, as Partes acordaram as Condições Precedentes previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória ao Coordenador Líder pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

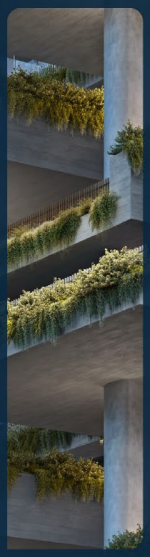
Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, por ato ou omissão da Devedora ou da Securitizadora, até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme aplicável, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar, a seu exclusivo critério, por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará na Resilição Voluntária do Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição e, portanto, na inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder e da Contratada, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme. Neste caso, a Oferta será revogada, nos termos do artigo 67, conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º, do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, a Securitizadora e a Devedora, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a elas ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular n.º 10/2023/CVM/SRE.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição de Distribuição, a Oferta não será efetivada e este não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Oferta.

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.

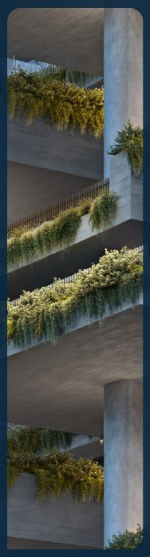
Comissões e Despesas[1] (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**R$ 2.744.307,78**	**22,0**	**2,1954%**
Despesas Flat		-	0,0000%
Comissões do Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais	**R$ 2.221.035,46**	**R$ 17,77**	**R$ 0,02**
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat) [2a]	R$ 125.000,00	1,0	0,1000%
Comissão de Distribuição (flat) [2b]	R$ 1.875.000,00	15,0	1,5000%
Tributos incidentes sobre o comissionamento[2c]	R$ 221.035,46	1,8	0,1768%
Registros CRI	**R$ 84.499,00**	**0,7**	0,0676%



Comissões e Despesas[1] (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**R$ 2.744.307,78**	**22,0**	**2,1954%**
CVM (flat)	R$ 37.500,00	0,3	0,0300%
ANBIMA - Registro (flat)	R$ 14.169,00	0,1	0,0113%
ANBIMA - Base de Dados (flat)	R$ 2.830,00	0,0	0,0023%
B3 - Registro, Análise e Distribuição dos CRI (flat)	R$ 26.000,00	0,2	0,0208%
B3 - Clearing	R$ 1.000,00	0,0	0,0008%
B3 - Custódia do CRI (flat)	R$ 1.000,00	-	0,0000%
B3 (Custódia CCI (flat)	R$ 2.000,00	0,0	0,0016%
Prestadores de Serviço dos CRI	**R$ 438.773,32**	**3,5**	**0,3510%**
Securitizadora (Implantação) (flat)	R$ 23.323,62	0,2	0,0187%
Taxa de Fiscalização	R$ 37.500,00	0,3	0,0300%
Securitizadora (Gestão) (flat)	R$ 2.915,45	0,0	0,0023%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	R$ 5.691,52	0,0	0,0046%
Agente Fiduciário (flat)	R$ 19.351,17	0,2	0,0155%
Custodiante - Registro das CCI	R$ 4.427,23	0,0	0,0035%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	R$ 12.000,00	0,1	0,0096%
Advogados Externos (flat)	R$ 251.104,83	2,0	0,2009%
Agência de Rating	R$ 65.000,00	0,5	0,0520%
Custodiante (flat)	R$ 4.427,23	0,0	0,0035%
Escriturador (flat)	R$ 8.854,45	0,1	0,0071%
Liquidante (Implantação) (flat)	R$ 1.606,86	0,0	0,0013%
Liquidante (flat)	R$ 2.570,97	0,0	0,0021%
Despesas Recorrentes		-	0,0000%
Prestadores de Serviço dos CRI	**R$ 117.432,10**	**0,9**	**0,0939%**
Agente Fiduciário (Manutenção) (Anual)	R$ 19.351,17	0,2	0,0155%
Agente Fiduciário (Destinação de Recursos) (Semestral)	R$ 1.365,96	0,0	0,0011%
Custodiante (Manutenção) (Anual)	R$ 4.427,23	0,0	0,0035%
Escriturador (Manutenção) (Anual)	R$ 8.854,45	0,1	0,0071%
Liquidante (Manutenção) (Anual)	R$ 2.570,97	0,0	0,0021%
Securitizadora (Manutenção) (Mensal)	R$ 2.915,45	0,0	0,0023%
B3 - Clearing (Trimestral)	R$ 2.000,00	0,0	0,0016%
Utilização Mensal B3 - CETIP (Mensal)	R$ 100,00	0,0	0,0001%
B3 - Custódia das CCI (Mensal)	R$ 2.000,00	0,0	0,0016%
B3 - Custódia dos CRI (mensal)	R$ 1.000,00	0,0	0,0008%
Contador do Patrimônio Separado (Mensal)	R$ 650,00	0,0	0,0005%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	R$ 5.830,90	0,0	0,0047%
Agência de Rating - Manutenção (Anual)	R$ 65.000,00	0,5	0,0520%
Verificador de Destinação de Recursos (Semestral)	R$ 1.365,96	0,0	0,0011%
Valor Líquido para a Emissora	**R$ 122.255.692,22**	**978,0**	**97,8046%**

(1) Os valores foram arredondados e estimados, calculados com base em dados de 30 de março de 2026, considerando a distribuição de, inicialmente, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais). Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRI.

(2a) A este título, será devida uma comissão única no valor de R$100.000,00 (cem mil reais) na primeira Data de Integralização dos CRI.

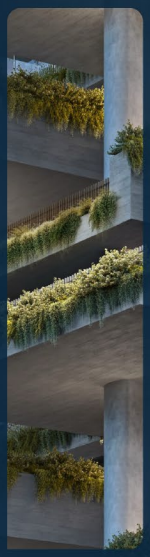


Comissões e Despesas[1] (com gross up)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**R$ 2.744.307,78**	**22,0**	**2,1954%**

(2b) A este título, será devida uma comissão única no valor de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre o valor dos CRI efetivamente colocados na primeira Data de Integralização dos CRI.

(2c) O Comissionamento será pago pela Devedora, ao Coordenador Líder e/ou à sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder ("**Contratada**"), líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Devedora ao Coordenador Líder e/ou à Contratada nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis, de forma que o Coordenador Líder e/ou a Contratada recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Valor Líquido por CRI (R$)
125.000	1.000	22,00	2,1954%	0,00002%	978,00



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

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 Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora (neste website, acessar a "Acesse os documentos da VERT Securitizadora", selecionar "Formulário de Referência " e, assim, obter o documento que desejar) e no seguinte website: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM (neste *website*, clicar em "Exibir Filtros e selecionar "Informações da Securitizadora" no campo "Tipo de Certificado", e posteriormente preencher no campo "Securitizadora" com "Vert Companhia Securitizadora", e em seguida, clicar em "Filtrar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento").

Formulário de referência da Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto Preliminar como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- **Devedora: https://ri.melnick.com.br/** (neste *website*, no campo "Pesquisar", procurar por "Formulário de Referência" e, em seguida, selecionar o documento mais recente do Formulário de Referência).

- **CVM: www.gov.br/cvm** (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.". Posteriormente, no campo período de entrega selecionar "período", em seguida procurar por "FRE - Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

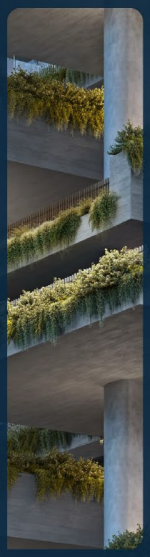
- **B3: www.b3.com.br** (neste *website* acessar, na página inicial, "Empresas Listadas" e digitar "Melnick Desenvolvimento Imobiliário" no campo disponível, clicar em "Buscar" e, em seguida em "Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados", clicar em "2025 - Formulário de Referência").

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora 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 Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco *"Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora"* constante na página 29 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;

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (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 2024, 2023 e 2022, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem



ser encontradas no seguinte *website*: https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora (neste website, acessar a aba "Acesse os documentos da VERT Securitizadora", selecionar "Demonstrações Financeiras" e, assim, obter todos os documentos que desejar) e no seguinte *website*: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM (neste website, clicar em "Exibir Filtros e selecionar "Informações da Securitizadora" no campo "Tipo de Certificado", e posteriormente preencher no campo "Securitizadora" com "Vert Companhia Securitizadora", e em seguida, clicar em "Filtrar". Procure pelas demonstrações financeiras com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento").

Nos termos do artigo 47, VII, da Resolução CVM 60, a Securitizadora está isenta da obrigação de envio de informações trimestrais à CVM.

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

Demonstrações financeiras da Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Devedora: https://ri.melnick.com.br/ (neste *website*, no campo "Informações Financeiras", selecionar "Resultados Trimestrais", clicar em "2025, 2024 ou 2023" e, por fim, clicar em "4T24 ou 4T23 ou 4T22" na linha "DFP Consolidada".

CVM: http://www.gov.br/cvm (neste *website*, clicar em "Companhias" em "Pesquisa de Dados", posteriormente selecionar "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM)". Nesta página digitar "Melnick" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.". Ato contínuo, na opção "Período de Entrega", selecionar um período que se inicie, no máximo, na data de encerramento do período desejado em relação ao qual se deseja obter as demonstrações financeiras e, no campo "Categoria", selecionar "Dados Econômico Financeiros" e clicar em "Consultar". Posteriormente, selecionar a demonstração financeira a ser consultada e clicar, na coluna "Ações", em "**Visualizar o Documento**" ou "**Download**").

B3: www.b3.com.br (neste *website*, acessar, na página inicial, a seção "Acesso Rápido" clicar em "Empresas Listadas" e digitar "Melnick" no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas "Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP").

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

RCA da Devedora incorporada a este Prospecto Preliminar e Estatuto Social da Securitizadora, constantes, respectivamente, dos Anexo III e Anexo I deste Prospecto Preliminar.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos Anexos I e II deste Prospecto Preliminar.

15.6. Termo de securitização de créditos;

O Termo de Securitização encontra-se incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo V.

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;

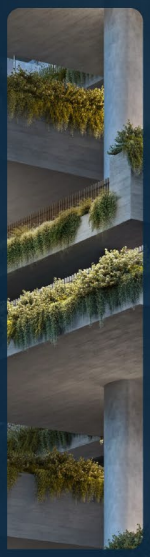
A Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Emissão encontram-se incorporados a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo VI e Anexo IV, respectivamente.

15.8. Declaração da Devedora, nos termos da Resolução CMN 5.118;

Declaração da Devedora, nos termos da Resolução CMN 5.118 incorporada a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo IX.

15.9. Relatório Preliminar de Classificação de Risco.

Relatório Preliminar de Classificação de Risco incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo X.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Securitizadora e pelos Coordenador Líder, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

Securitizadora

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 1.240, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003 - São Paulo, SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Telefone: (11) 3385-1800
Correio Eletrônico: gestaosec.naofin@vert-capital.com

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

Coordenador Líder

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo – SP
At.: Gabriel Marquetto
Correio eletrônico: gabriel.marquetto@itaubba.com

Devedora

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Rua Carlos Trein Filho, nº 551
CEP 90450-120 – Porto Alegre, RS
At.: Departamento Jurídico; Departamento Financeiro
Telefone: + 55 (51) 3016 9000
Correio Eletrônico: juridico@melnick.com.br; financeiro@melnick.com.br

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 Jurídico do Coordenador Líder

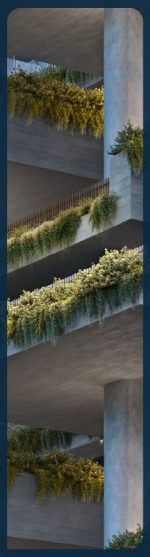
PINHEIRO GUIMARÃES

Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar, Centro
CEP 20040-918, Rio de Janeiro – RJ
At.: Plinio Pinheiro Guimarães, Bruno Lardosa e Carolina Alonso
Telefone: (21) 4501-5000
E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br; blardosa@pinheiroguimaraes.com.br; e calonso@pinheiroguimaraes.com.br
Website: http://www.pinheiroguimaraes.com.br/

Assessor Jurídico da Devedora

SANTOS NETO ADVOGADOS

Rua Funchal, nº 418, 22º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-060, São Paulo, SP
E-mail: matheus.zilioti@santosneto.com.br; henrique.takeda@santosneto.com.br; miguelguardia@santosneto.com.br
At.: Matheus Zilioti, Henrique Takeda e Miguel Guarida
Telefone: (11) 3124-3078
Website: https://santosneto.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;

Auditor Independente da Devedora

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av. Dr. Chucri Zaidan, nº 1240, 4º ao 12º andares - Golden Tower
CEP 04711-130 - São Paulo - SP
At.: Roberto Torres dos Santos
E-mail: robesantos@deloitte.com
Telefone: + 55 (11) 5186-1000
Website: www.delloitte.com.br

Auditor Independente da Securitizadora

BDO RCS 5 AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Major Quedinho, nº 90, Centro
CEP 01050-030, São Paulo, SP
E-mail: Paulo.barbosa@bdo.com.br
At.: Paulo Sérgio Barbosa
Telefone: 55 11 3848-5880
Website: www.bdo.com.br

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

Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP: 04578-910, São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br
Website: https://www.oliveiratrust.com.br/

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão;

Agente de Liquidação

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

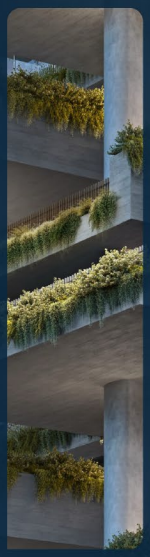
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP: 05407-003, São Paulo - SP
At.: Andreia Franklin de Alencar Silveira
Telefone: (11) 99975-2053
E-mail: middle.dtvm@vert-capital.com

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

Escriturador dos CRI

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP: 05407-003, São Paulo - SP
At.: Andreia Franklin de Alencar Silveira
Telefone: (11) 99975-2053
E-mail: gestao@vert-capital.com/ gestaosec.naofin@vert-capital.com



Instituição Custodiante

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP: 05407-003, São Paulo - SP
At.: Andreia Franklin de Alencar Silveira
Telefone: (11) 99975-2053
E-mail: custodia@vert-capital.com

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 Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Participantes Especiais e na CVM.

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- **Securitizadora –** https://data.vert-capital.app/ (neste *website*, buscar por "Melnick", e, então, clicar no documento desejado).

- **Coordenador Líder -** https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste *website*, selecionar "Ver mais", depois selecionar "CRI Melnick 2026"), e assim obter todos os documentos desejados).

- **CVM** – **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "VERT Companhia Securitizadora", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão, e assim obter todos os documentos desejados).

- **B3** – **www.b3.com.br/pt_br** (neste website, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "Informações Periódicas e Eventuais". Clicar em "Exibir Filtros" e no campo "Tipo de Certificado" preencher com "CRI". Em seguida, escolher "VERT Companhia Securitizadora" no campo Securitizadora e "Emissão: 173 – Série 2" no campo "Nome do Certificado" e clicar em "Filtrar", e assim obter todos os documentos desejados. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") para visualizar o documento desejado).

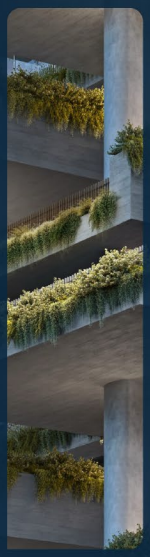
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e

Declaração constante do Anexo VII deste Prospecto Preliminar.

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

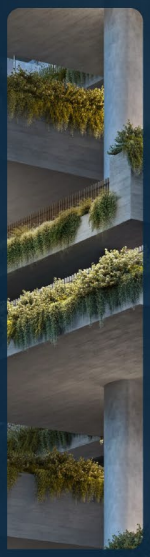
Declarações da Securitizadora constante do Anexo VIII deste Prospecto Preliminar.

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 e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



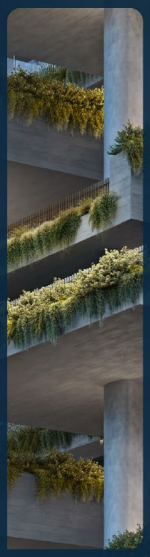
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Não Aplicável)



melnick
Muito mais que morar

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA

18.1. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

18.2. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

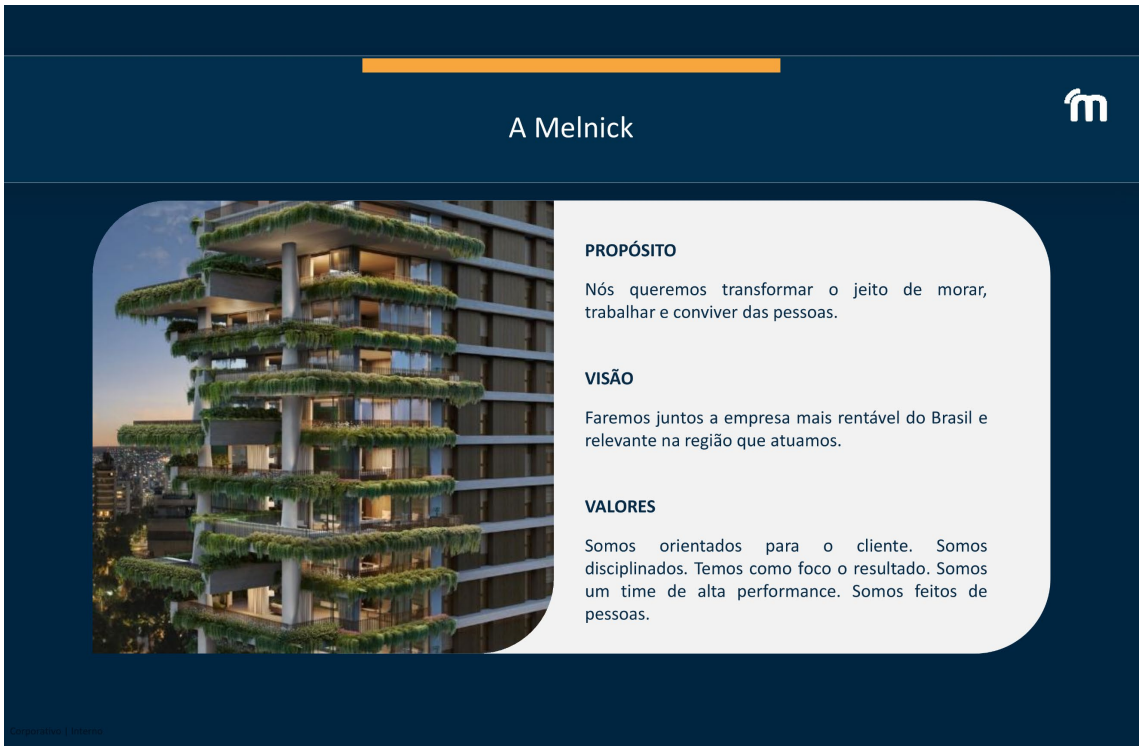
As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.6, 1.8, 4.1 e 4.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

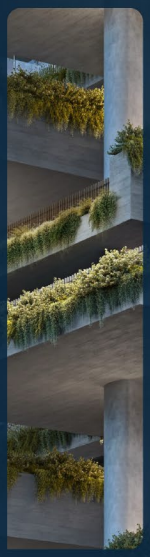
18.3. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

As informações solicitadas podem ser consultadas no item 1.15 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

18.4. Informações adicionais

As informações abaixo são apenas um resumo das informações da Devedora. As informações completas sobre a Devedora estão no seu Formulário de Referência incorporado por referência a este Prospecto Preliminar. Leia-o antes de aceitar a oferta.





melnick
Muito mais que morar

Diretoria

Compete à Diretoria da Melnick a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja por lei ou pelo Estatuto Social exigida a aprovação dos acionistas em Assembleia Geral ou do Conselho de Administração. A Diretoria é composta por até 08 (oito) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração. O mandato dos membros da diretoria será unificado de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

A Diretoria é composta pelos seguintes membros:

Leandro Melnick – Diretor Presidente e Conselheiro



Leandro Melnick é CEO da Melnick, incorporadora líder no mercado gaúcho. Foi CEO e Presidente do Conselho da Even, conduzindo o turnaround da companhia, e também presidiu o Conselho da Melnick. Engenheiro Civil pela UFRGS, tem pós-graduação em Gestão Empresarial pela FGV e especializações pela Disney University e Singularity University, na Califórnia. Em 2019, recebeu o título de Engenheiro do Ano pela Sociedade de Engenharia do RS. Atualmente, também preside o Conselho do Colégio Israelita Brasileiro.

Marcelo Guedes – Diretor Superintendente de Incorporações



Graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e possui Pós-graduação em Gestão de Projetos pela ESPM e MBA em gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil pela Fundação Getúlio Vargas. Marcelo iniciou sua carreira na Companhia em 2005, como estagiário, tendo atuado nas áreas de Projetos e Orçamentos. Entre 2009 e 2015, esteve à frente da área de Novos Negócios e, a partir de 2015, Marcelo tornou-se Diretor de Incorporação da Companhia.

Juliano Melnick – Diretor Financeiro de RI



Juliano Melnick é CFO da Melnick. Formado em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), construiu toda a sua trajetória profissional ligada ao setor da Construção Civil. Ingressou na Melnick Construções em 1994, desempenhando diferentes funções estratégicas ao longo dos anos. Entre 2011 e 2019, ocupou o cargo de Diretor Executivo, contribuindo diretamente para o crescimento e a consolidação da companhia no mercado. Em 2020, foi eleito Diretor Presidente, liderando importantes movimentos de expansão e inovação. Também atuou como vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS), reforçando seu compromisso com o desenvolvimento do setor.

Joelson Barbosa Boeira – Diretor Administrativo



O Sr. Joelson é graduado em Ciências Contábeis pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS), possui Pós-graduação em Engenharia de Custos Marginais e Tarifação de Energia elétrica pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (MACKENZIE), MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e Gestão Financeira e Mercado de Capitais pela New York Institute of Finance (NYIF). Entre 2021 e 2023 atuou como Diretor Financeiro na Oleoplan S/A – Óleos Vegetais Planalto e entre 2013 e 2021 atuou como Diretor Financeiro no Banco Digimais S/A. Também atuou em posições de Gerente de Controladoria, Gerente Contábil e Gerente Financeiro entre 1992 e 2013 em companhias tais como Lojas Renner S/A, Rio Grande Energia S/A e Banco Original S/A.

Conselho

O Conselho de Administração da Melnick é um órgão colegiado para o qual são encaminhados, para análise e deliberações, temas de alto interesse relacionados aos negócios e à gestão da Companhia. Ele é um órgão de deliberação colegiado, composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros efetivos, podendo ser eleito 1(um) ou mais membros suplentes, sendo que ao menos 2 membros, ou 20%, o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado. Os prazos de mandato são unificados, de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Além de Leandro Melnick, já descrito na Diretoria, o Conselho é composto pelos seguintes membros:

Milton Melnick – Presidente



Graduou-se em Engenharia Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS). Entre 1970 e 1990 foi sócio-fundador da Melco Construções e Incorporações Ltda. Desde então ocupa o cargo de Diretor Institucional da Companhia.

Cesar Chicayban Neto – Conselheiro Independente



Bacharel em economia pela Universidade Federal Fluminense, com MBA pela universidade de Rochester – Simon Business School e pós-graduado na Havard Business School. Possui mais de 27 anos de experiência nos mercados financeiros de Nova York, Genebra, Londres e São Paulo. Atualmente, é o CEO da gestora Vila Rica Capital.

Matheus Gasparotto Candido – Conselheiro



Engenheiro de Materiais pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná, graduado em Finanças Corporativas & Investiment Banking pela FIA Business School e com certificação CGA pela ANBIMA, Matheus é sócio e analista na área de Research na gestora Real Investor Asset Management. Atuou também no RI da Cyrela Brazil Realty.

Rodrigo Cassol – Conselheiro Independente

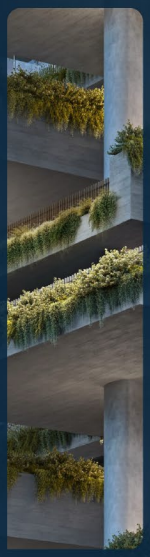


Graduado em Administração pela Universidade do Estado de Santa Catarina e com pós-graduação em Administração e Negócios pela Fundação Dom Cabral. Atuou inicialmente na Cassol Centerlar como Gerente de crédito e cobrança. Depois, foi Diretor Superintendente na Cassol Centerlar, então, tornou-se Presidente da Empresas Cassol Participações S.A.

Maria Luiza dos Anjos Oliveira – Conselheira Independente

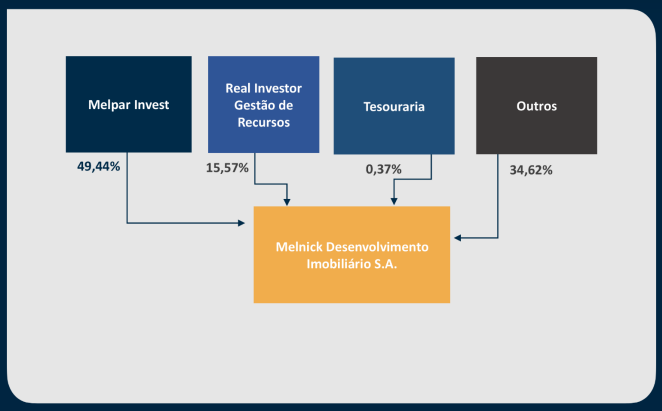


Formada em Contabilidade pela Universidade de São Paulo (USP), com MBA em Gestão Tributária pela FIPECAFI. Trabalhou como auditora na Deloitte Touche Tohmatsu, com foco em empresas do setor imobiliário. Em seguida, atuou como controladora e gerente de relações com investidores na Even. Atualmente, ela exerce a função de controladora na Cidade Center Norte.



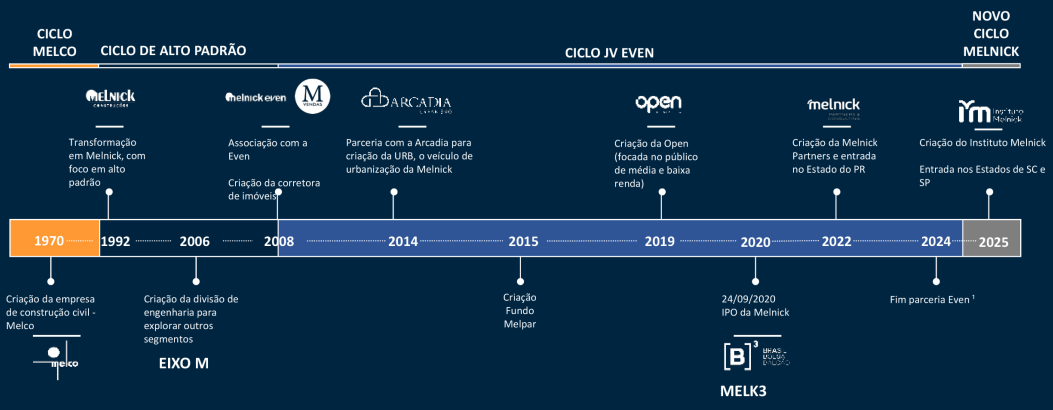
melnick
Muito mais que morar

Composição Acionária



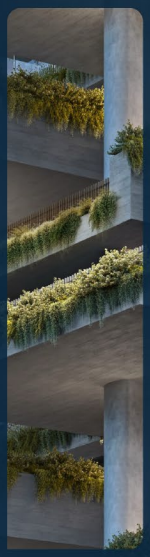
Corporativo | Interno

Nossa História



Notas: [1] Fim da participação acionária da Even.

Corporativo | Interno



melnick
Muito mais que morar

Nossos Números

Operacionais

- **+ 10 mil** Unidades entregues
- **+ 790** Funcionários diretos
  + 1,1 Mil funcionários indiretos
- **+ 200** Torres construídas
  + 1,5 MI m² construídos
- **20** Canteiros em execução
  335 mil m² Em obras
  495 mil m² Em urbanização

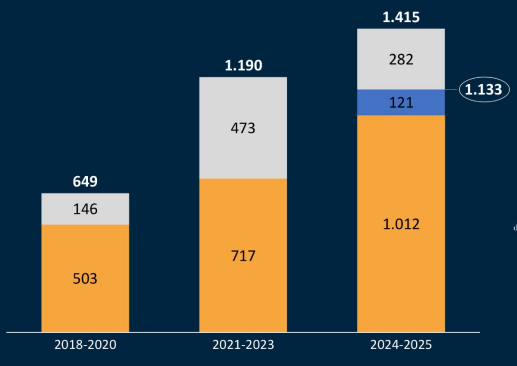
Financeiros (2021 – 2025)

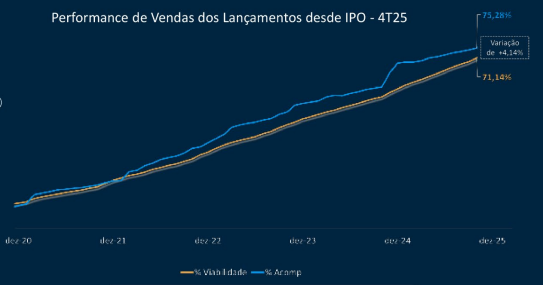
- **+ R$ 4,1 BI** VGV Líq. Lançado
- **+ R$ 5,1 BI** Receita Líquida
- **+ R$ 3,7 BI** Vendas Líquidas
- **+ R$ 558 MI** Proventos Distribuídos, 67% do Market cap[1]
- **R$ 196 MI** Caixa em 31/12/2025
- **R$ 34 MI** Caixa Líquido ex. SFH 31/12/2025

[1] Market cap calculado com a cotação de 27/02/2026 ao valor de R$ 4,03 totalizando um valor de mercado de R$ 828,2 milhões ex. ações em tesouraria.

Corporativo | Interno

Ciclo Pré IPO





40 Projetos
26 Incorporadora
9 Urbanizadora
5 Open

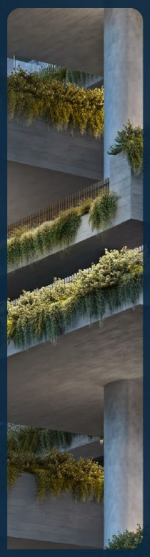
R$ 5,4 bi
VGV (%Bruto)

R$ 4,9 bi
VGV (%Melnick)

31,2%
Margem Bruta

13,8%
Margem VPL
Juros de 12%a.a.

Corporativo | Interno



Lançamentos

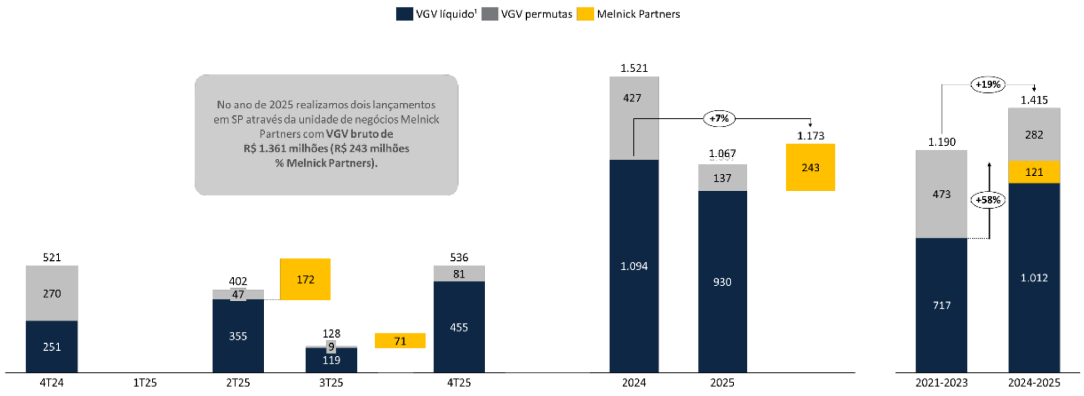
Empreendimento	Unidade[3]	VGV Total[2]	VGV Melnick[3]	Área Útil[4]	Unid.[4]	Valor Médio	Segmento
1T25		**-**	**-**	**-**	**-**		
2T25		**402.422**	**355.275**	**28.077**	**209**		
Gama 1375	ME INC	174.483	150.854	10.494	64	2.357	Residencial
High Garden Iguatemi	ME INC	227.939	204.421	17.583	145	1.409	Residencial
3T25		**128.766**	**119.361**	**10.978**	**293**		
Go Home Design	ME INC	86.207	81.034	4.363	143	567	Residencial
Open Major - F1	Open	42.559	38.327	6.615	150	256	Residencial
4T25		**535.579**	**455.100**	**41.232**	**997**		
Square Garden - F1	ME INC	366.605	297.814	16.740	433	688	Residencial
Open Bosque - F1	Open	116.720	112.051	16.575	384	292	Residencial
Open Major - F2	Open	52.253	45.235	7.916	180	251	Residencial
Total		**1.066.766**	**929.737**	**80.287**	**1.499**		

No ano de 2025 houve os lançamentos em SP dos empreendimentos **Casa Madalena** com VGV de R$ 687 milhões (**R$ 172 milhões % Melnick Partners**) e **Quaddra Lorena** com VGV de R$ 674 milhões (**R$ 71 milhões % Melnick Partners**) totalizando **R$ 243 milhões % Melnick Partners**, os quais serão reconhecidos via equivalência patrimonial e resultado financeiro, respectivamente.

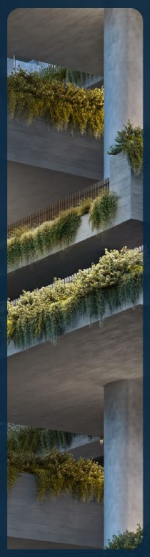
Assim, os lançamentos % Melnick e % Melnick Partners representam um total de **R$ 1,173 bilhão** (7% de aumento em relação ao ano anterior).

[1] ME INC – Melnick Incorporações | Open – MCMV. [2] VGV bruto. [3] VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias. [4] Líquidas de permuta física.

Lançamentos



[1] VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias.



melnick
Muito mais que morar

Lançamentos 4T25

SQUARE GARDEN F1 – PORTO ALEGRE/RS



VGV[1] % MELNICK – R$ 298 MI

OPEN BOSQUE F1 – PORTO ALEGRE/RS



VGV[1] % MELNICK – R$ 112 MI

OPEN MAJOR F2 – CANOAS/RS

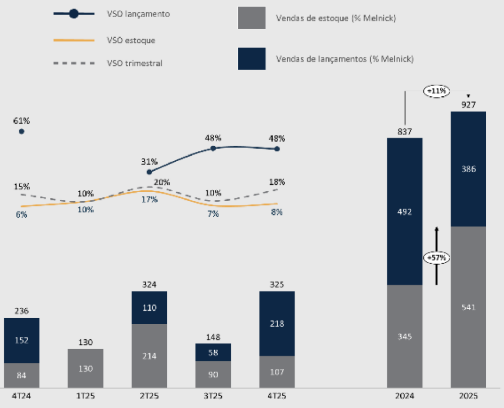


VGV[1] % MELNICK – R$ 45 MI

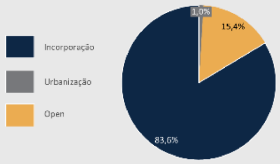
[1] VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias.

Vendas Líquidas

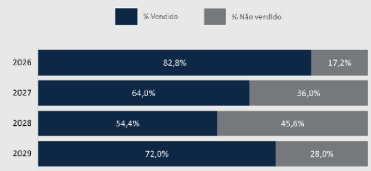
Abertura por trimestre
(% Melnick – R$ milhões):

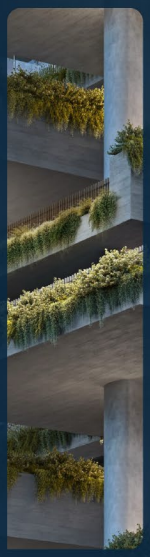


Composição por unidade de negócio
das vendas 2025 (% Melnick):



% Vendido pelo ano de entrega (% Melnick):

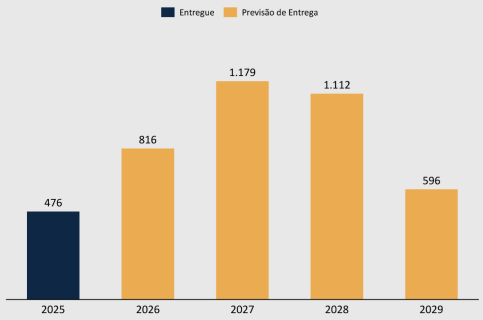




melnick
Muito mais que morar

Entregas e Capacidade Operacional

Próximas entregas (% Melnick – R$ milhões)



Capacidade operacional

Canteiros Ativos (20)

13	Incorporação
5	Urbanização
2	OPEN (MCMV)

Unidades em Construção (4.543)

2.178	Incorporação
1.693	Urbanização
672	OPEN (MCMV)

M² em Construção

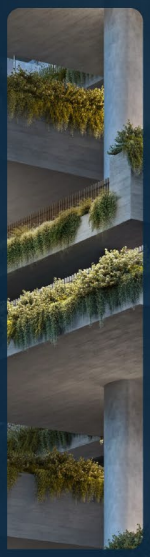
300.280	Incorporação
494.793	Urbanização
34.732	OPEN (MCMV)

Entregas 4T25 | % Melnick

THE GARDEN – F1 e F2 - VGV[1] % MELNICK – F1 R$ 19 MI e 99% Vendido | F2 R$ 12 MI e 96% Vendido

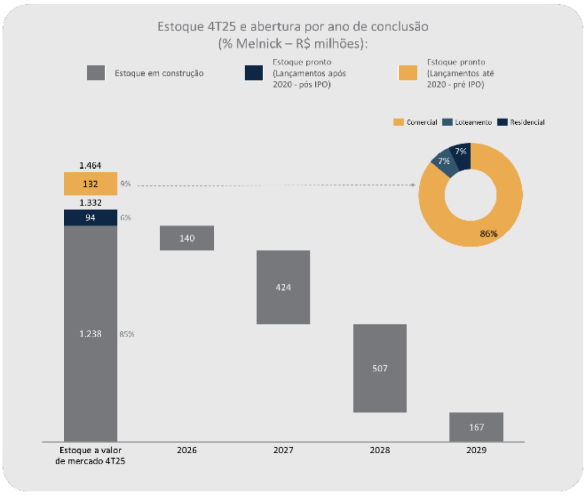


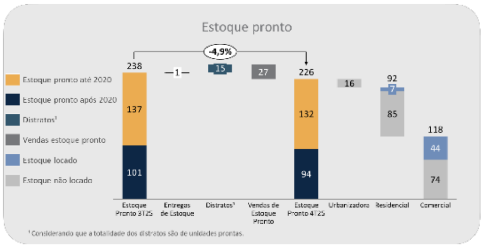
[1] VGV líquido de permutas físicas, comissão de vendas e de participações minoritárias.

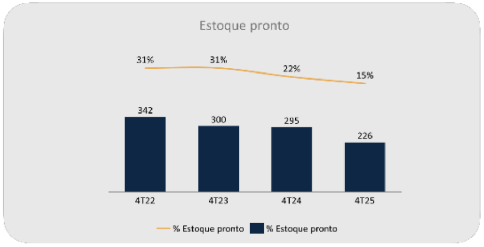


melnick
Muito mais que morar

Estoques 4T25

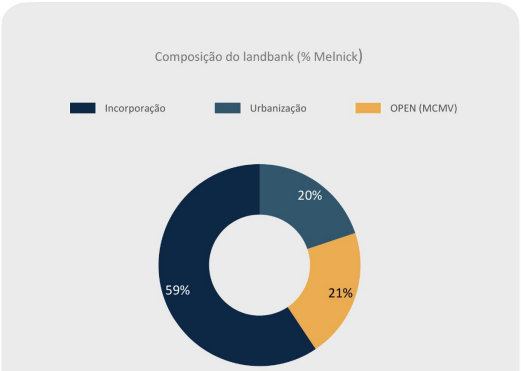


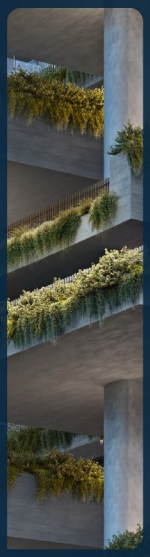




Landbank 4T25

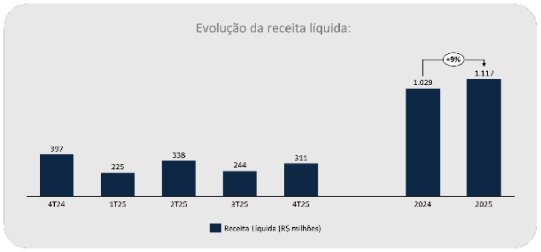
Posição atual do landbank de **R$ 4,4 bi** de VGV total, sendo **R$ 3,1 bi** de VGV potencial (% Melnick).
Distribuído em **28** terrenos ou fases e, com 23% dos projetos já aprovados com um VGV potencial de **R$ 695,6 mi** (% Melnick).
R$ 455,5 mi de VGV potencial (% Melnick) adquiridos no trimestre.

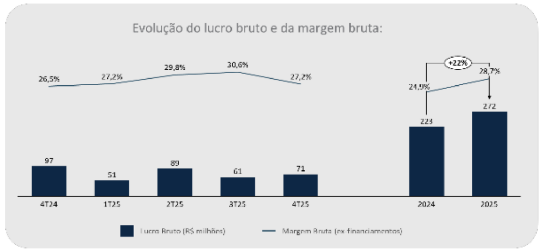


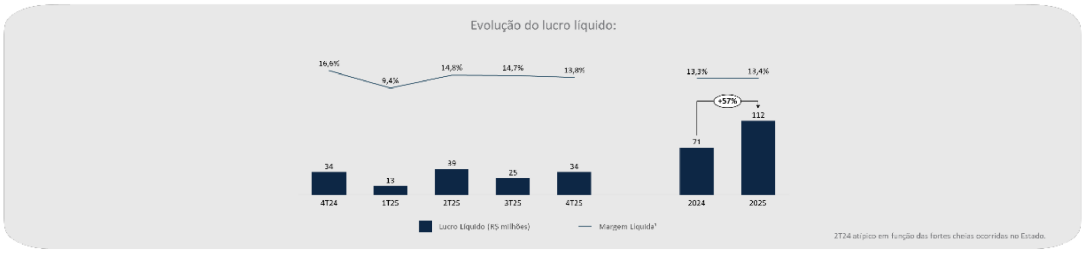


melnick
Muito mais que morar

Resultados Financeiros







¹ Dado que a receita líquida considera a participação dos minoritários, a margem líquida também é relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

Estrutura de Capital e Geração de Caixa

Estrutura de capital

	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Produção SFH	(354,9)	(344,2)	(335,4)	(413,0)	(442,1)
Produção CRI	(5,5)	(5,5)	(5,4)	-	-
Desconto de Recebíveis	-	-	-	-	(63,3)
CRI Corporativo[1]	-	-	(98,2)	(102,3)	(99,1)
Dívida Bruta	**(360,3)**	**(349,7)**	**(439,0)**	**(515,3)**	**(604,5)**
Caixa	464,8	352,2	399,7	365,9	196,5
Caixa (Dívida) Líquida	**104,5**	**2,5**	**(39,4)**	**(149,4)**	**(408,0)**
Patrimônio Líquido	**1.211,6**	**1.083,0**	**1.069,8**	**1.097,5**	**1.064,3**
Caixa (Dívida) Líquida / PL	**8,6%**	**0,2%**	**-3,7%**	**-13,6%**	**-38,3%**
Caixa Líquido ex. SFH	**459,3**	**346,7**	**296,0**	**263,6**	**34,1**
Caixa Líquido ex. SFH / PL	**37,9%**	**32,0%**	**27,7%**	**24,0%**	**3,2%**

Geração de caixa

	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Caixa Líquido Inicial	175,7	104,5	2,5	(39,4)	(149,4)
Caixa Líquido Final	104,5	2,5	(39,4)	(149,4)	(408,0)
Variação do caixa líquido	**(71,2)**	**(102,0)**	**(41,9)**	**(110,0)**	**(258,6)**
Dividendos	40,0	-	-	50,0	65,0
Redução de Capital	-	150,0	-	-	-
Cash burn	**(31,2)**	**48,0**	**(41,9)**	**(60,0)**	**(193,6)**

Posição de caixa **R$ 196,5 milhões**.

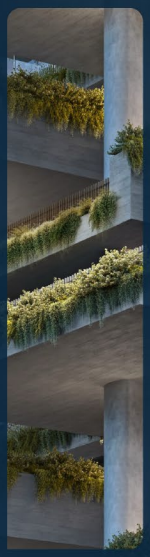
Caixa líquido ex. SFH de **R$ 34,1 milhões.**

Dívida composta por **73,1%** em financiamento à produção e **26,9%** em dívida corporativa.

Distribuição de proventos de **R$ 65 milhões** no 4T25 e de **R$ 265 milhões** no ano de 2025.

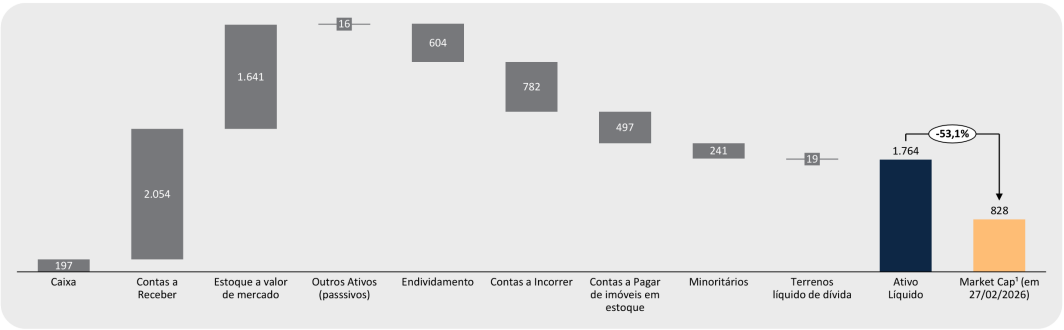
Aquisições de participações em SPE's e terrenos que totalizam **R$ 83,8 milhões** no 4T25 e **R$ 146,6 milhões** no ano de 2025, sendo majoritariamente em terrenos.

[1] Emissão de CRI Corporativo de R$ 100 milhões, sem garantia real ou fidejussória, com prazo de vencimento 3 anos, atualizado por 101% do CDI (reconhecido pelo valor líquido das custas de emissão).



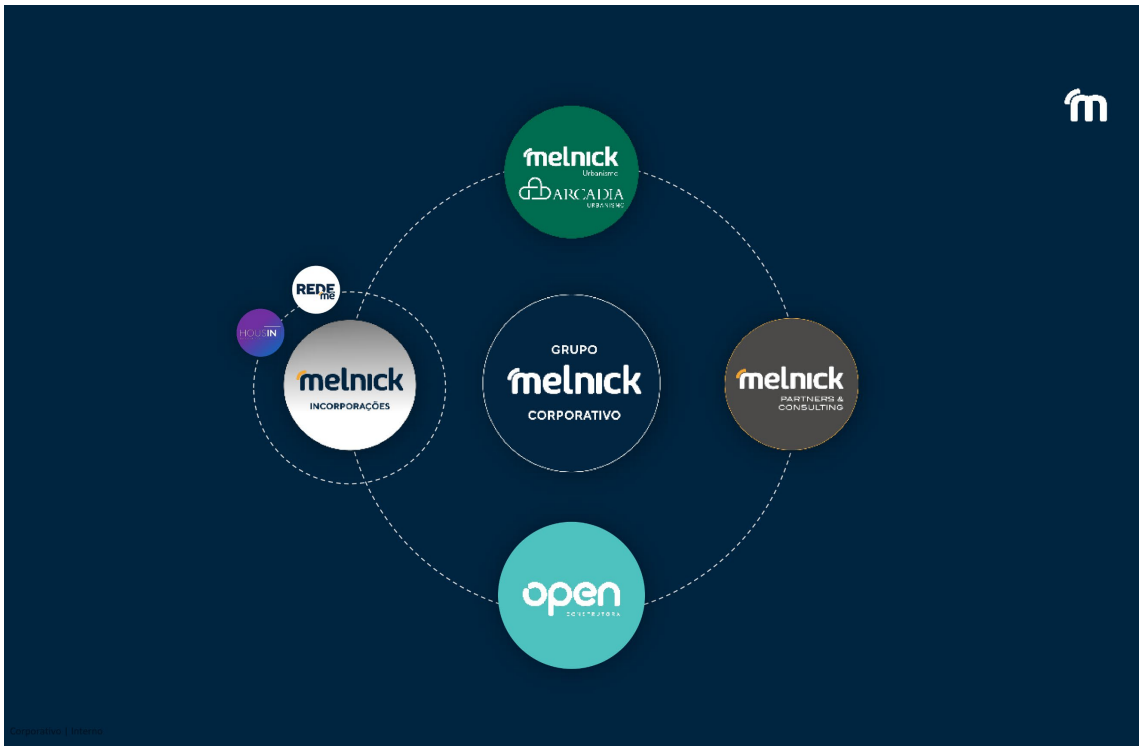
melnick
Muito mais que morar

NAV (R$ Milhões)

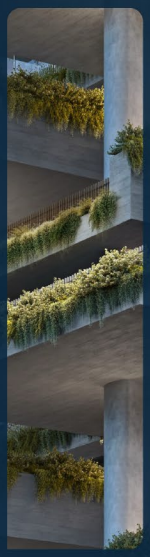


¹ Market cap calculado com a cotação de 27/02/2026 ao valor de R$ 4,03 totalizando um valor de mercado de R$ 828,2 milhões ex. ações em tesouraria.

Corporativo | Interno



Corporativo | Interno



melnick
Muito mais que morar

Melnick Incorporações (2021 a 2025)

+ R$ 3,5 bi
de VGV Lançado (% Melnick)

+ 3.800
unidades lançadas

+ 3.400
unidades entregues

+ R$ 3,1 bi
de vendas

+ 300 mil m²
em construção

Corporativo | Interno

Melnick Incorporações

Manter **volume de lançamentos** nos próximos ano*

4 a 5 projetos/ano

Foco em **grandes VGVs**

~ 1,8 bi Landbank (% Melnick) representado por 11 terrenos ou fases

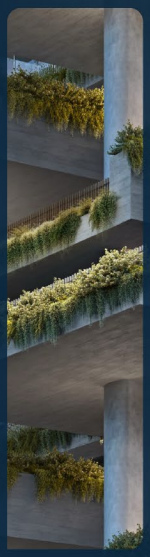
*Na visão da Companhia

Teená	Zayt	Arte Cidade Nilo	Nilo Square
VGV R$ 169 MI	VGV R$ 390 MI	VGV R$ 345 MI	VGV R$ 320 MI
1T19	1T24	1T23	1T22






Corporativo | Interno



melnick
Muito mais que morar

Open (2021 a 2025)

+ R$ 330 mi (R$ 196 mi em 2025)
de VGV Lançado (% Melnick)

+ R$ 282 mi
de vendas

+ 1.170
unidades lançadas

+ 34 mil m²
em construção

+ 760
unidades entregues

NDT nível 1
Certificação - CAIXA

Corporativo | Interno

Open

Manter performance atual de vendas*

Crescimento de VGV

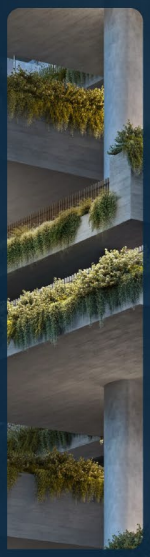
Ser a **maior incorporadora do segmento** no **RS***

~ R$ 641 mi Landbank (% Melnick) representado pelo projeto abaixo

Zivi **VGV R$ 641 MI** **62.905 m²**	Open Bosque **VGV R$ 112 MI** **16.575 m²**
	

*Na visão da Companhia

Corporativo | Interno



melnick
Muito mais que morar

Urbanizadora (2021 a 2025)

+ R$ 304 mi (R$ 1,0 bi VGV total)
de VGV Lançado (% Melnick)

+ 2.600
unidades lançadas

+ 2.100
unidades entregues

+ R$ 285 mi
de vendas

+ 490 mil m²
em construção

Corporativo | Interno

Urbanizadora

Manter **performance de vendas** dos últimos 3 anos*

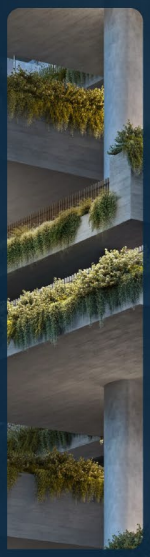
Crescimento para novos mercados*

~ 613 mi Landbank (% Melnick) representado por 13 terrenos ou fases

*Na visão da Companhia

Zen Concept Resort	Raro	Península	Greenfield
VGV R$ 26 MM – 99% Vendido	VGV R$ 34 MM – 100% Vendido	VGV R$ 63 MM – 97% Vendido	VGV R$ 46 MM – 97% Vendido
1T22	4T23	4T24	4T24
			

Corporativo | Interno



melnick
Muito mais que morar

Melnick Partners & Consulting

Partners

8 empresas parceiras

9 empreendimentos lançados

(co-incorporação)

~R$ 2,2 BI de VGV bruto lançado, sendo **~R$ 563 MM** % Melnick

~R$ 1,2 BI de Landbank

Consulting

1 empresa parceira

~R$ 2,0 BI de VGV bruto contratado em consultoria, com fee sobre a receita



Corporativo | Interno

Melnick Partners & Consulting


Croma (Piemonte) - PR
VGV R$ 65 MI
1T22


GO Bom Fim (TGD) - RS
VGV R$ 89 MI
3T23


Mirá (Zuckhan) - RS
VGV R$ 40 MI
4T23


Season (TGD) - RS
VGV R$ 45 MI
4T23

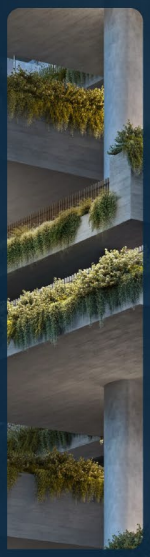

Yofi (Kopstein) - RS
VGV R$ 38 MI
3T24


Matiz (Zuckhan) - RS
VGV R$ 26 MI
4T24


Casa Madalena (Even) - SP
VGV R$ 172 MI
2T25


Quaddra Lorena (Yuny) - SP
VGV R$ 71 MI
3T25

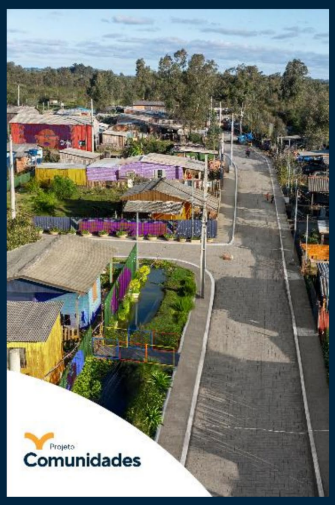
Corporativo | Interno



INSTITUTO MELNICK

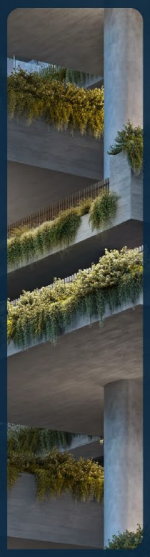






FONTES

- Slide 1: Site da Devedora (https://www.melnick.com.br/a-melnick/), na seção "Visão, Valores e Propósito"
- Slide 2: Estatuto Social da Devedora, aprovado na ata da assembleia geral extraordinária realizada em 15 de janeiro de 2025, arquivada na JUCISRS em 21 de março de 2025 sob o n.º 10972180; Formulário de Referência da Devedora, disponível através do link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=151863&CodigoTipoInstituicao=1; Ata de reunião do conselho de administração realizada em 9 de maio de 2024, arquivada na JUCISRS em 5 de julho de 2024 sob o n.º 10446156; Site de Relações com Investidores da Devedora, disponível através do link: https://ri.melnick.com.br/administradores; Perfil no Linkedin de Leandro Melnick, disponível através do link: https://www.linkedin.com/in/leandromelnick/; Matéria "Após RS e SC, construtora gaúcha Melnick aposta em SP com projeto de R$ 700 milhões" publicada em 29 de janeiro de 2025 pela Exame, disponível através do link: https://exame.com/negocios/apos-rs-e-sc-construtora-gaucha-melnick-aposta-em-sp-com-projeto-de-r-700-milhoes/; Matéria "Sinduscon-RS elege nova gestão para o período 2022-2024", publicada no site da SINDUSCON-RS em 29 de março de 2022, disponível através do link: https://sinduscon-rs.com.br/sinduscon-rs-elege-nova-gestao-para-o-periodo-2022-2024/;
- Slide 3: Estatuto Social da Devedora, aprovado na ata da assembleia geral extraordinária realizada em 15 de janeiro de 2025, arquivada na JUCISRS em 21 de março de 2025 sob o n.º 10972180; Formulário de Referência da Devedora, disponível através do link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=151863&CodigoTipoInstituicao=1; ata da assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 29 de abril de 2024, arquivada na JUCISRS em 28 de junho de 2024 sob o n.º 10435694; Site de Relações com Investidores da Devedora, disponível através do link: https://ri.melnick.com.br/administradores; ata da reunião do conselho de administração realizada em 21 de outubro de 2024, arquivada na JUCISRS em 28 de abril de 2025 sob o n.º 11027102; Comunicado ao Mercado divulgado pela Melnick em 26 de março de 2026, disponível na CVM em: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?ID=1496187&link;
- Slide 4: Formulário de Referência da Devedora, disponível através do link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=155812&CodigoTipoInstituicao=1;
- Slide 5: Ficha Cadastral da Melco Construções e Incorporações Ltda. emitida pela JUCISRS; Contrato Social da Melnick Construções e Incorporações Ltda. arquivado na JUCISRS sob o n.º 43202398035 em 28 de maio de 1992; Site da Devedora (https://www.melnick.com.br/a-melnick/), na seção "Empresas do Grupo Melnick"; Certidão Simplificada da Eixo M Engenharia Ltda emitida pela JUCISRS; Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 2 de maio de 2008, arquivada na JUCISRS sob o n.º 2988132 em 12 de junho de 2008; Contrato Social da Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda., celebrado em 24 de julho de 2008, arquivado na JUCISRS so o n.º 43206204936 em 14 de agosto de 2008; Certidão Simplificada da Melnick Even Urbanizadora Ltda. emitida pela JUCISRS; Instrumento Particular de Ajustes de Premissas, Termos e Condições para Desenvolvimento Conjunto de Empreendimentos Imobiliários na Modalidade de Loteamento ou Condomínio de Terrenos, celebrado em 5 de dezembro de 2014; Memorando de Entendimentos firmado em 7 de fevereiro de 2025; Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A., datado de 24 de setembro de 2020; Site de Consulta Pública de Fundos na CVM (https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp). Neste website, na seção "Lista de Sistemas" clicar em Fundos de Investimentos e posteriormente em Fundos Cancelados, e então pesquisar por "Melpar" e, por fim, consultar o primeiro resultado; Formulário de Referência da Devedora; Site de Consulta Pública de Companhias Abertas na CVM (https://sistemas.cvm.gov.br/cias-abertas.asp). Neste website, na seção "Lista de Sistemas" clicar em "Companhias" e posteriormente em Dados Cadastrais, e então pesquisar por "Melnick" e, por fim, consultar o resultado; Processo de registro da marca MPARTNERS no INPI, tendo como titular a Devedora e com data de depósito em 10 de novembro de 2022; Fato Relevante publicado pela Devedora em 26 de agosto de 2024, disponível através do link: https://ri.melnick.com.br/Download.aspx?Arquivo=EMyZ6XV1FXcrh5pcAI+FWw==.; e Termo de Distrato e Quitação do Acordo de Acionistas da Devedora, celebrado em 24 de agosto de 2024, disponível no site de consulta de documentos de companhias abertas da CVM (https://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/Sistemas/SCW/CPublica/CiaAb/FormBuscaCiaAb.aspx?TipoConsult=c). Neste website, procurar por "Melnick" e clicar no resultado. Após, clicar em "+ Exibir Filtro de Pesquisa" e preencher o campo data de entrega com a data de 24/08/2024 a data da consulta, e selecionar "Acordo de Acionistas' na aba "categoria". Por fim, clicar em "consultar" e realizar o download do arquivo com data de referência "26/08/2024".
- Slide 6: Release de Resultados do 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; Relatório da Administração constante das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes exercício social findo em 2025, disponíveis no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; Relatório Anual de Sustentabilidade de 2023, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/Download.aspx?Arquivo=3FpmFIuWXXFQ/3eCesGL1w==; Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492074; Planilha de dados históricos contábeis, disponível no site da Devedora através do link: https://ri.melnick.com.br/dados-historicos-e-contabeis. Neste link clicar em "31/12/2025" e baixar a planilha; Demonstrações Financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais findos de 2021 a 2025, disponíveis no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; Relatório da Administração constante das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais findos de 2022 a 2025, disponíveis no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais;



melnick
Muito mais que morar

FONTES

- Slide 7: Planilha de dados históricos contábeis, disponível no site da Devedora através do link: https://ri.melnick.com.br/dados-historicos-e-contabeis. Neste link clicar em "31/12/2025" e baixar a planilha; Relatório da Administração constante dos ITRs 2T25 e 3T25, disponíveis através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; Dados gerenciais internos da Companhia;
- Slide 8: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492071;
- Slide 9: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492071;
- Slide 10: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492071;
- Slide 11: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492071;
- Slide 12: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492071; Dados gerenciais internos da Companhia;
- Slide 13: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492076;
- Slide 14: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492077;
- Slide 15: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492077;
- Slide 16: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492077; Relatório da Administração constante das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes as exercício social findo em 2025, disponíveis no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais;
- Slide 17: Apresentação de Divulgação de Resultados 4T25 da Companhia, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; bem como na CVM, no link: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1492077; Relatório da Administração constante das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes as exercício social findo em 2025, disponíveis no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; Relatório de Resultados do 4T25 da Companhia, disponível através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais;
- Slide 18: Planilha de dados históricos contábeis, disponível no site da Devedora através do link: https://ri.melnick.com.br/dados-historicos-e-contabeis. Neste link clicar em "31/12/2025" e baixar a planilha; Dados gerenciais internos da Companhia; Certificado NDT I emitido pela Caixa Econômica Federal;
- Slide 19: Planejamento Estratégico interno da Devedora de 2025;

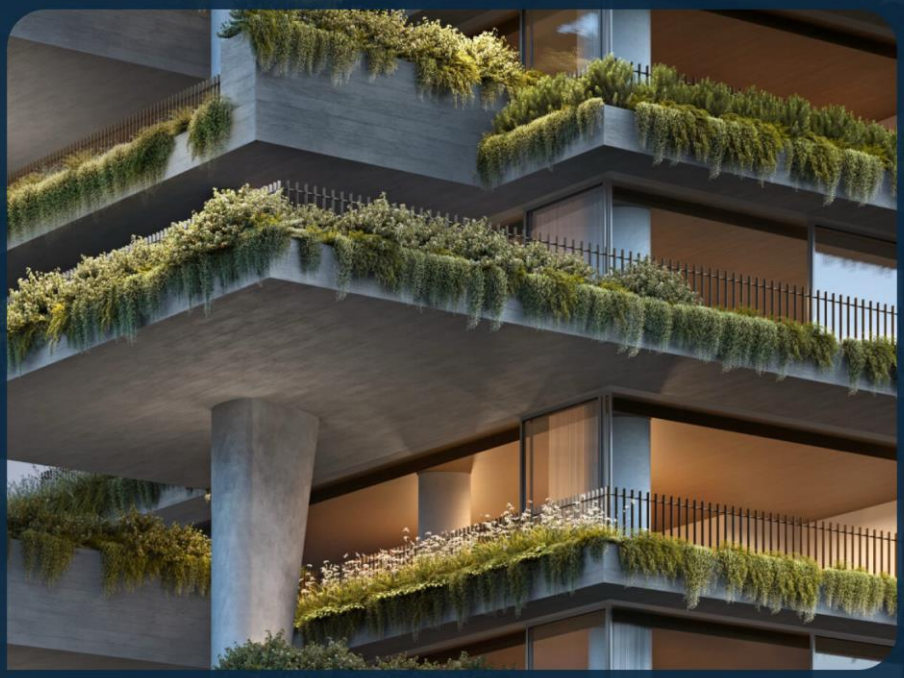
FONTES

- **Slide 20: Planilha de dados históricos contábeis, disponível no site da Devedora através do link: https://ri.melnick.com.br/dados-historicos-e-contabeis. Neste link clicar em "31/12/2025" e baixar a planilha. Dados gerenciais internos da Companhia;**
- Slide 21: Relatório da Administração constante das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes as exercício social findo em 2025, disponíveis no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; Relatório da Administração constantes das Informações trimestrais do 3T23, disponíveis no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/Download.aspx?Arquivo=1x5/uvuVG0uLAdf9guKRSw==; Dados gerenciais internos da Companhia; Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, publicado em 24 de setembro de 2020, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/publicacoes-cvm;
- Slide 22: Planilha de dados históricos contábeis, disponível no site da Devedora através do link: https://ri.melnick.com.br/dados-historicos-e-contabeis. Neste link clicar em "31/12/2025" e baixar a planilha. Dados gerenciais internos da Companhia; Certificado NDT I emitido pela Caixa Econômica Federal;
- Slide 23: Relatório da Administração constante das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes as exercício social findo em 2025, disponíveis no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; Relatório de Resultados 4T25, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/Download.aspx?Arquivo=5RY0Mg9KqvxPqKsuhhS6tA==; Dados gerenciais internos da Companhia;
- Slide 24: Planilha de dados históricos contábeis, disponível no site da Devedora através do link: https://ri.melnick.com.br/dados-historicos-e-contabeis. Neste link clicar em "31/12/2025" e baixar a planilha; Dados gerenciais internos da Companhia;
- Slide 25: Relatório da Administração constante das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes as exercício social findo em 2025, disponíveis no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; Dados gerenciais internos da Companhia; Release de Resultados do 1T22, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/Download.aspx?Arquivo=kVPwTXb5Y8ARJzZrq9pF8A==; Release de Resultados do 4T23, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/Download.aspx?Arquivo=KjZM6VZnVFeHXRF+GGisYw==; Relatório de Resultados do 4T25, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/Download.aspx?Arquivo=5RY0Mg9KqvxPqKsuhhS6tA==; Apresentação de Resultados do 1T22, diponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais; Apresentação de Divulgação de Resultados do 4T23, disponível no site de RI da Companhia através do link: https://ri.melnick.com.br/resultados-trimestrais
- **Slide 26: Dados gerenciais internos da Companhia;**
- Slide 27: Dados gerenciais internos da Companhia;
- Slide 28: Matéria "Melnick lança instituto e amplia suas ações sociais no RS, com foco em Porto Alegre", publicada pela Exame em 28 de março de 2025, disponível através do link: https://exame.com/esg/melnick-lanca-instituto-e-amplia-suas-acoes-sociais-no-rs/; Site do Instituto Melnick (https://www.melnick.com.br/instituto-melnick/)



melnick
Muito mais que morar

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



melnick
Muito mais que morar

ANEXOS

ANEXO I	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO III	RCA DA DEVEDORA
ANEXO IV	TERMO DE EMISSÃO
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DA DEVEDORA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN 5.118
ANEXO X	RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



melnick
Muito mais que morar

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44BD-93BC-679529CEE3E3

JUCESP PROTOCOLO
2.546.041/22-8

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ/ME: 25.005.683/0001-09
NIRE: 35.300.492.307

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 08 DE NOVEMBRO DE 2022.

DATA, HORA E LOCAL: aos 08 dias de novembro de 2022, na sede social da VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").

PRESENÇA: acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

MESA: Sra. Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello, na qualidade de Presidente; e Victoria de Sá, na qualidade de Secretária.

CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação face o comparecimento dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme faculta o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76").

AUDITORES INDEPENDENTES: dispensada a presença dos auditores independentes.

ORDEM DO DIA: (i) a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76; **(ii)** no Estatuto Social da Companhia: **(a)** alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3; e **(b)** alterar o Artigo 9, de forma a excluir o item (iii); e **(iii)** a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: colocadas as matérias em discussão e posterior votação, restaram unanimemente aprovadas, sem quaisquer reservas ou ressalvas:

(i) aprovar a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76

(ii) no Estatuto Social da Companhia:

(a) alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3, que passará a constar com a seguinte nova redação:

> "***Artigo 3***
> *A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior."*

(b) alterar o Artigo 9, com a intenção de excluir o item (iii). O Artigo 9 passará a constar da seguinte forma:

> "***Artigo 9***
> *Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27,*

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290653E3

e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries."

(iii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a viger de acordo com o Anexo I à presente assembleia.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após lida e aprovada por todos os presentes e assinada.

ACIONISTAS PRESENTES: VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (p. sua representante legal Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello); Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello; e Martha de Sá Pessôa.

A presente ata é cópia autêntica da que
foi lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais.

São Paulo, 08 de novembro de 2022.

MESA:

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26
CPF: 26886468868
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:34 PST
ICP Brasil
AFEF8C5CCD204FCBADAA57C070194280

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Victoria de Sá
Assinado por: VICTORIA DE SA
CPF: 38778792880
Hora da assinatura: 08/11/2022 | 16:48:16 PST
ICP Brasil
E05F58BA653B4354A2C28BB879C30A2F

Victoria de Sá
Secretária da Mesa

ACIONISTAS:

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26
CPF: 26886468868
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:21 PST
ICP Brasil

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Acionista

DocuSigned by:
Martha de Sá
Assinado por: MARTHA DE SA PESSOA:31897345889
CPF: 31897345889
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 15:31:38 PST
ICP Brasil

Martha de Sá Pessôa
Acionista

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26
CPF: 26886468868
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:46 PST
ICP Brasil

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Acionista

JUCESP
21 NOV 2022
SEÇÃO

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
661.336/22-0
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795206B3E3

ANEXO I

"ESTATUTO SOCIAL DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Capítulo I
Denominação, Objeto Social, Sede e Duração

Artigo 1
A Companhia denominar-se-á VERT COMPANHIA SECURITIZADORA e será regida por este Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, pelas demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2
A Companhia tem por objeto:

(i) a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio;

(ii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário;

(iii) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades;

(v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;

(vi) a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos; e

(vii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico;

(viii) a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em quaiquer segmento econômico; e

(ix) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico e a emissão de Certificados de

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529065SE3

Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e a administração, recuperação e alienação de direitos de crédito.

Parágrafo Único: A Companhia não poderá constituir subsidiárias ou participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

Artigo 3
A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

Artigo 4
O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Capítulo II
Capital Social e Ações

Artigo 5
O Capital social da Companhia é de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias e 11 (onze) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro: A Companhia terá uma única classe de ações preferenciais, com as seguintes características: **(i)** direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária; **(ii)** não conferem direito a voto a seus titulares; e **(iii)** são conversíveis em ações ordinárias, sendo que a conversibilidade deverá observar a proporção de 100.000 (cem mil) ações ordinárias para cada ação preferencial.

Parágrafo Segundo: Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro: A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

Parágrafo Quarto: As ações são indivisíveis em relação à Companhia, não sendo reconhecido mais de um proprietário para cada ação.

Artigo 6
A Companhia poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob o controle da Companhia.

Artigo 7
Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

Capítulo III
Assembleia Geral

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

Artigo 8
A Assembleia Geral constitui o órgão deliberativo da Companhia com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 9
A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27, e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries.

Artigo 10
Inobstante os demais casos previstos no artigo 123 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a convocação da Assembleia Geral será feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou por outro Conselheiro; ou ainda pelos Diretores, em conjunto de dois.

Parágrafo Único: Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, expiicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

Artigo 11
A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou qualquer Diretor ou qualquer acionista, que convidará um dos acionistas presentes ou quaiquer advogado para secretariar os trabaihos.

Artigo 12
Para comprovar sua titularidade, os acionistas deverão apresentar à companhia documento de identificação quando da realização da Assembleia Geral, sendo que serão considerados acionistas aqueles identificados no livro de ações da Companhia até o dia da realização da Assembleia Geral, exclusive.

Parágrafo único: Serão aceitas representações dos acionistas, desde que por procuração específica apresentada no dia da Assembleia Geral.

Capítulo IV
Administração

Artigo 13
A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Único: A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Por sua vez, o Conselho de Administração deverá fixar a remuneração da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global.

Artigo 14
O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, sendo a representação e a operação da sociedade privativas da Diretoria.

Artigo 15
O Conselho de Administração, eleito pela Assembleia Geral, será composto por 03 (três) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral, sendo um deles seu Presidente, todos

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

com mandato de 03 (três) anos, admitida a reeleição, podendo contar com suplentes, conforme definido em Assembleia Geral.

Artigo 16
Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos "Termos de Posse" lavrados no livro de atas do Conselho de Administração próprios, permanecendo em seus respectivos cargos até a efetiva posse de seus sucessores.

Artigo 17
Na vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro o seu substituto provisório será automaticamente investido no seu cargo, no qual permanecerá até a investidura do novo Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro, a ser eleito pela primeira Assembleia Geral que se realizar.

Artigo 18
O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e extraordinariamente, quando o exigirem os interesses sociais.

Parágrafo Primeiro: As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas quando, convocadas pelo seu Presidente ou outro Conselheiro, a elas comparecer a totalidade de seus membros.

Parágrafo Segundo: Das reuniões do Conselho de Administração poderão participar os membros da Diretoria se assim for de conveniência do Conselho de Administração, não cabendo, porém, aos Diretores o direito de voto.

Parágrafo Terceiro: As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos, cabendo um voto a cada membro.

Parágrafo Quarto: Em caso de empate nas votações realizadas pelo Conselho de Administração, a matéria será submetida à Assembleia Geral.

Artigo 19
O Conselho de Administração delibera e tem as atribuições de conformidade com a lei, cabendo-lhe ademais:

(i) fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;

(ii) eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração;

(iii) deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões;

(iv) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e neste Estatuto;

(v) fiscalizar a gestão dos Diretores da Companhia, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia;

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529063E3

(vi) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Companhia;

(vii) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(viii) fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Companhia, conforme definido nos regulamentos da Companhia;

(ix) escolher e destituir os auditores independentes; e

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais Certificados de Recebíveis, todos sem a constituição de patrimônio separado.

Artigo 20
As atas de reuniões do Conselho de Administração serão lavradas em livro próprio.

Artigo 21
A Diretoria será composta de até 05 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos deste Estatuto e pelo Conselho de Administração, sendo, um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição, e os demais Diretores sem designação específica, podendo um único Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e de Diretor de Distribuição.

Parágrafo Primeiro: Compete especificamente ao Diretor de Securitização:

(a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;

(b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;

(c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

(d) substituir o Diretor de Distribuição, em suas ausências e impedimentos; e

(e) prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Segundo: Compete especificamente ao Diretor de Distribuição:

(a) substituir o Diretor de Securitização em suas ausências e impedimentos;

(b) cumprir com as normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-93BC-679529066B3E3

(c) cumprir com as normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

(d) atuar na distribuição de títulos de securitização da Companhia; e

(e) cumprimento as demais normas apiicáveis à atividade de distribuição.

Parágrafo Terceiro: Compete ao Diretor de Controles Internos a implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

Parágrafo Quarto: Compete aos demais Diretores sem designação específica dar o suporte ao Diretor de Securitização, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Controles Internos, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

Artigo 22
Os membros da Diretoria serão eleitos pelo Conselho de Administração, dentre as pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no país, cujo mandato será de 3 (três) anos, permitida a reeieição.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de vacância do cargo de Diretor de Securitização ou Diretor de Distribuição, seu substituto será eleito pelo Conselho de Administração e, enquanto não houver esta escolha, o Diretor presente cumulará esta função.

Parágrafo Segundo: As situações acima descritas também aplicar-se-ão na hipótese de faita, impedimento ou ausência de quaisquer dos dois diretores.

Artigo 23
Os Diretores eleitos serão investidos nos seus cargos mediante termos de posse lavrados no livro de atas de reuniões do órgão e permanecerão no exercício de seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Artigo 24
As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria de votos e lançadas em livro próprio, cabendo ao Diretor de Securitização, em caso de empate, o voto de qualidade.

Artigo 25
Nos casos de vacância do cargo de qualquer Diretor, o Conselho de Administração deverá imediatamente designar o substituto ou sucessor.

Artigo 26
A Diretoria é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe, dentro da orientação traçada pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, assegurar o funcionamento regular da Companhia. A Diretoria fica, para esse fim, investida dos mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias reiacionadas com o objeto sociai, exceto aqueias que, por iei ou por este Estatuto, sejam atribuição de outros órgãos.

Parágrafo Único: Não obstante os mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, a Diretoria possui poderes expressos para **(i)** contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; **(ii)** definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia; **(iii)** a aiienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(iv)** concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e **(v)** firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia.

Artigo 27
A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada; **(i)** por 01 (um) Diretor da Companhia; **(ii)** por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou, **(iii)** por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.

Parágrafo Primeiro: A Companhia será obrigatoriamente representada: **(a)** peia assinatura de 1 (um) Diretor; ou **(b)** pela assinatura de 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, desde que investido de poderes específicos, para os seguintes atos: **(i)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(ii)** a assunção de empréstimos e financiamentos, em vaior superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; **(iii)** a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; e **(iv)** concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

Parágrafo Segundo: As procurações mencionadas no caput deste artigo deverão ser outorgadas obrigatoriamente por 02 (dois) Diretores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro: Os procuradores "ad negocia" serão constituídos por mandato com prazo não superior a um ano, assinado por dois Diretores, no qual serão especificados os poderes outorgados.

Parágrafo Quarto: As procurações "ad judicia" poderão ser outorgadas por qualquer Diretor, agindo isoladamente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.

Parágrafo Quinto: Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por um Diretor agindo isoladamente, ou por um procurador, o qual agirá nos limites do seu mandato.

Parágrafo Sexto: As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, e demais Certificados de Recebíveis, que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, não dependerão de quaiquer aprovação societária especifica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos diretores e/ou procuradores da Companhia, seguindo a forma de representação prevista no caput deste artigo 27.

Capítulo V
Conselho Fiscal

Artigo 28
O Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

Artigo 29
O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

Artigo 30
As regras sobre constituição e atribuições do Conselho Fiscal, requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades, bem como sobre remuneração, pareceres e representação de seus membros são as estabelecidas no Capítulo XIII da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Capítulo VI
Exercício Social, Demonstrações Financeiras

Artigo 31
O exercício social irá de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei, as quais serão auditadas por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 32
No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:

(i) Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro; e

(ii) Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: **(a)** 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; **(b)** 25% (vinte e cinco por cento) do saldo, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e **(c)** o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Artigo 33
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.

Parágrafo Único: Os dividendos distribuídos nos termos deste artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

Artigo 34
A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

Parágrafo Único: A remuneração paga nos termos deste artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

Capítulo VII
Liquidação

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

Artigo 35
A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral determinar o molde de liquidação e nomear o liquidante que deverá funcionar durante o período de liquidação.

Capítulo VIII
Foro

Artigo 36
Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



melnick
Muito mais que morar

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ministério do Empreendedorismo, da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte
Secretaria Nacional de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte
Diretoria Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio
43300052885	2046	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Nome: MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP

RSN2528070659

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	006			ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA
		019	1	ESTATUTO SOCIAL
		2247	1	ALTERACAO DE CAPITAL SOCIAL

PORTO ALEGRE
Local

11 Março 2025
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM ☐ SIM

_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____

☐ NÃO ___/___/_____ _____ ☐ NÃO ___/___/_____ _____
Data Responsável Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

___/___/_____
Data

_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)				
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.	☐	☐	☐	☐
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____
Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)				
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.	☐	☐	☐	☐
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____ _____ _____
Data Vogal Vogal Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/089.466-1	RSN2528070659	11/03/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
578.422.720-34	JOELSON BARBOSA BOEIRA	12/03/2025
Assinado utilizando assinaturas avançadas gov.br ITI		

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ/MF Nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

COMPANHIA ABERTA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 15 DE JANEIRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 15 de janeiro de 2025, às 14h, de forma exclusivamente digital, via plataforma digital Zoom, nos termos do artigo 124, §2º-A da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 81"), devidamente gravada em sua íntegra, sendo considerada como realizada na sede social da **Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, CEP 90450-120.

2. CONVOCAÇÃO E PUBLICAÇÕES: O edital de convocação foi: **(i)** publicado, na forma do artigo 124 da Lei das S.A., no jornal "Jornal do Comércio" (a) em sua versão impressa, nas edições dos dias 20, 21 e 22, 23 e 24 de dezembro de 2024, nas páginas 15, 1 e 15 respectivamente; e (b) em sua versão virtual, nas edições dos dias 20, 21 e 22, 23 e 24 de dezembro de 2024, nas páginas 3, 2 e 1, respectivamente; e **(ii)** divulgado, no dia 19 de dezembro de 2024, nas páginas eletrônicas da CVM, da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e de Relações com Investidores da Companhia, junto com o Manual de Participação e a Proposta da Administração, sendo que tais documentos foram disponibilizados para consulta na sede social da Companhia.

3. PRESENÇA E INSTALAÇÃO: Presentes acionistas titulares de 136.499.135 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, representando 66,82% do capital social total e com direito a voto da Companhia, desconsideradas as ações em tesouraria, conforme habilitação e participação por meio da plataforma digital Zoom, nos termos da RCVM 81, os quais tiveram presença registrada pelos membros da Mesa e consideram-se assinantes do Livro de Presença de Acionistas, nos termos do artigo 47, §§1º e 2º, da Resolução CVM 81. Nos termos do art. 135 da Lei das S.A., foi atingido o quórum mínimo de instalação de 2/3 do total de votos conferidos pelas ações com direito a voto para aprovação da matéria objeto da ordem do dia.

4. MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Joelson Barbosa Boeira, indicado pelo Presidente do Conselho de Administração, nos termos do artigo 7º, parágrafo 2º, do Estatuto Social da Companhia, que convidou a Sra. Érika Aguiar Carvalho Fleck para secretariá-lo.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

5. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre **(i)** a redução do capital social da Companhia no valor total de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), por considerá-lo excessivo, sem cancelamento de ações, mediante restituição em dinheiro aos acionistas ("Redução de Capital"); e **(ii)** caso aprovado o item "i" acima, alteração e consolidação do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir a Redução de Capital, autorizando os administradores da Companhia a praticar todos os atos necessários para efetivá-la.

6. **DELIBERAÇÕES:** Após análise e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas presentes da Companhia deliberaram o quanto segue:

6.1 Foi aprovada, por unanimidade de votos dos acionistas presentes, conforme Anexo I à presente ata, a Redução de Capital da Companhia no valor total de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), por considera-lo excessivo, nos termos do artigo 173 da Lei das S.A., mediante a restituição de capital aos acionistas da Companhia proporcionalmente às suas participações acionárias, e sem o cancelamento de quaisquer ações representativas do capital social da Companhia, mantendo-se, portanto, inalterado o número de ações e o percentual de participação dos acionistas no capital social da Companhia.

6.1.1 Em razão da Redução de Capital, o capital social da Companhia passará **de** R$1.109.029.255,41 (um bilhão, cento e nove milhões, vinte e nove mil e duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos) **para** R$959.029.255,41 (novecentos e cinquenta e nove milhões, vinte e nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos).

6.1.2 A Redução de Capital será realizada mediante a restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do montante total de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), corresponde, nesta data, a R$ 0,73431451688 por ação de emissão da Companhia, considerando um total de 204.272.143 (duzentos e quatro milhões, duzentas e setenta e duas mil, cento e quarenta e três) ações ordinárias de emissão da Companhia já excluídas as 1.997.198 (um milhão, novecentas e noventa e sete mil, cento e noventa e oito) ações ordinárias de emissão da Companhia que estão, nesta data, mantidas em tesouraria.

6.1.3 A eficácia da deliberação de Redução de Capital e a consequente restituição aos acionistas ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes condições, nos termos do artigo 174 da Lei das S.A.:

(a) publicação da presente ata, que ocorrerá antes do seu respectivo registro perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul; e

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(b) decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação desta ata, conforme item "a" acima, sem que tenha sido apresentada pelos credores quirografários oposição à deliberação referente à Redução de Capital ou, se tiver havido oposição, mediante a prova do pagamento e/ou depósito judicial.

6.1.4 A restituição será paga à vista, após o encerramento do prazo para oposição de credores acima referido, observados os procedimentos de liquidação estabelecidos pela B3 e pela instituição escrituradora das ações da Companhia, conforme o caso.

6.1.5 Informações adicionais sobre a Redução de Capital, tais como (a) a data de corte para determinação dos acionistas que farão jus à Redução de Capital; (b) os prazos para pagamento dos recursos aos acionistas; (c) a data em que as ações de emissão da Companhia passarão a ser negociadas *ex-direito* à Redução de Capital; e (d) o tratamento tributário aplicável para os acionistas não residentes no Brasil serão oportunamente informados pela Companhia mediante a divulgação de Fato Relevante.

6.2 Foi aprovada, por unanimidade de votos dos acionistas presentes, conforme Anexo I à presente ata, a alteração e consolidação do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir a Redução de Capital, e de modo que o referido artigo do Estatuto Social da Companhia passará a vigorar com a seguinte redação e conforme Anexo II à presente uma vez que a Redução de Capital se torne efetiva:

> "*Artigo 5º. O capital social da Companhia é de R$959.029.255,41 (novecentos e cinquenta e nove milhões, vinte e nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 206.269.341 (duzentas e seis milhões, duzentas e sessenta e nove mil, trezentas e quarenta e uma) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.*"

6.2.1 Ficam os administradores da Companhia autorizados a praticar todos os atos necessários para efetivar a Redução de Capital.

7. ENCERRAMENTO E APROVAÇÃO DA ATA: Nada mais havendo a tratar, o Presidente declarou a Assembleia encerrada e suspendeu os trabalhos para a lavratura da ata na forma de sumário dos fatos ocorridos, nos termos do artigo 130, §1°, da Lei das S.A., ficando autorizada sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas, nos termos do art. 130, §2°, da Lei das S.A., que foi lida e achada conforme por todos os presentes. Ato contínuo, foi esclarecido que os acionistas que registraram sua presença no sistema eletrônico de participação a distância foram considerados presentes a esta Assembleia para todos os fins e, como tais, consideram-se

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

assinantes do Livro de Presença de Acionistas e desta ata, nos termos do artigo 47, §1º, da RCVM 81.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

Porto Alegre, 15 de janeiro de 2025.

Mesa:

Joelson Barbosa Boeira	**Érika Aguiar Carvalho Fleck**
Presidente	Secretária

Acionistas Presentes na Assembleia Geral Extraordinária:

Acionista	Assinatura
NBK PIPE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES	p.p. Eduardo Schubert Schmidt *Participação remota nos termos do art. 47, §1º, da RCVM 81*
MELPAR XXI FUNDO DE INVESTIMENTO EM AES	
MILTON MELNICK	
ANTONIO CEOLIN	
DIVA HELENA DE FRANCESCHI CEOLIN	
PURAS HOLLAND PARK LLC	
JOAO MARCELO DUMONCEL	
JULIANO MELNICK	
LEANDRO MELNICK	
FELIPE MELNICK	
MARCOS RAFAEL BOSCHETTI	
FERNANDO MENDA TORNAIM	
RATIONAL INVESTOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES	p.p. Matheus Gasparotto Candido *Participação remota nos termos do art. 47, §1º, da RCVM 81*
REAL INVESTOR ALOCAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	
REAL INVESTOR MASTER FIA - BDR NÍVEL I	
REAL INVESTOR 100 PREV MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES	
REAL INVESTOR 100 ICATU PREV MASTER FIA	

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

REAL INVESTOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO	
REAL INVESTOR ICATU PREV MASTER FIM	
REAL INVESTOR INSTITUCIONAL MASTER FI EMAÇÕES - BDR NÍVEL I	
REAL INVESTOR 70 PREVIDENCIA FIM	
REAL INVESTOR ITAU VIDA E PREVI MASTER FIF AÇÕES	
ACADIAN EMERGING MARKETS EQUITY FUND	p.p. Anderson Carlos Koch *Participação remota nos termos do art. 47, §1º, da RCVM 81*
ALASKA PERMANENT FUND CORPORATION	
VANESSA ROCHA SIQUEIRA	Vanessa Rocha Siqueira *Participação remota nos termos do art. 47, §1º, da RCVM 81*
RENATO BORGMANN SEVERO DE MIRANDA	Renato Borgmann Severo de Miranda *Participação remota nos termos do art. 47, §1º, da RCVM 81*
PEDRO GRENDENE BARTELLE	Gelson Luis Rostirolla *Participação remota nos termos do art. 47, §1º, da RCVM 81*
PICCOLI ENGENHEIROS ASSOCIADOS S/S	Joao Rubem Piccoli Filho *Participação remota nos termos do art. 47, §1º, da RCVM 81*
JOAO RUBEM PICCOLI FILHO	
MARCELO GUEDES	Marcelo Guedes *Participação remota nos termos do art. 47, §1º, da RCVM 81*

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ/MF Nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

COMPANHIA ABERTA

ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 15 DE JANEIRO DE 2025

MAPA FINAL DE VOTAÇÃO RESUMIDO

(Conforme §6º do artigo 48 da RCVM 81)

Número da Deliberação	Descrição da Deliberação	Quantidade de Ações			
		Aprovações (Sim)	Rejeições (Não)	Abstenções	Total
6.1	A redução do capital social da Companhia no valor total de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), por considerá-lo excessivo, sem cancelamento de ações, mediante restituição em dinheiro aos acionistas ("Redução de Capital").	136.499.135	0	0	**136.499.135**
6.2	Caso aprovado o item acima, deliberar sobre a alteração e consolidação do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir a Redução de Capital, autorizando os administradores da Companhia a praticar todos os atos necessários para efetivá-la.	136.499.135	0	0	**136.499.135**

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ/MF Nº 12.181.987/0001-77

NIRE 43.300.052.885

COMPANHIA ABERTA

ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 15 DE JANEIRO DE 2025

ESTATUTO SOCIAL DA MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CAPÍTULO I
Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social

Artigo 1º. A **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** é uma sociedade por ações, e regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (respectivamente, "Lei das Sociedades por Ações" e "Companhia").

Parágrafo 1º – Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 2º – Em caso de conflito entre as regras deste Estatuto Social e as regras do Regulamento do Novo Mercado, prevalecerão as disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 2º. A Companhia tem sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

Parágrafo Único – Mediante deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá fixar e alterar o endereço da sede, abrir ou fechar filiais, agências, escritórios e representações e quaisquer outros estabelecimentos, para a realização das atividades da Companhia em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 4º. A Companhia tem por objeto social as seguintes atividades:

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(a) incorporação imobiliária em geral de empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e de condomínios de terrenos, bem como a realização de loteamentos (os "Empreendimentos Imobiliários");

(b) participação, como sócia, acionista ou em outras sociedades;

(c) construção de tais Empreendimentos Imobiliários ou de empreendimentos e obras de terceiros;

(d) gestão de imóveis próprios ou de terceiros;

(e) a compra e venda de imóveis, incluindo as unidades autônomas e lotes dos Empreendimentos Imobiliários;

(f) prestação de serviços de corretagem, intermediação, estruturação imobiliária e consultoria nas atividades do objeto social; e

(g) a administração e o recebimento integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, além da prática de todos os atos relativos à implantação dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo aqueles necessários à satisfação e realização integral dos direitos da Companhia perante terceiros ou, ainda, das obrigações assumidas pela Companhia assumidas pela Companhia perante terceiros.

CAPÍTULO II
Do Capital Social e das Ações

Artigo 5º. Artigo 5º. O capital social da Companhia é de R$959.029.255,41 (novecentos e cinquenta e nove milhões, vinte e nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 206.269.341 (duzentas e seis milhões, duzentas e sessenta e nove mil, trezentas e quarenta e uma) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º – Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

Parágrafo 2º – As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Artigo 6º. A companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de reforma estatutária, na forma do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 1º – A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado. Nas emissões de ações, debêntures conversíveis ou bônus de subscrição destinadas à subscrição pública ou particular, a Companhia, mediante aviso, comunicará aos acionistas da deliberação do Conselho de Administração em aumentar o capital social, informando as características e condições da emissão e o prazo para o exercício do direito de preferência, o qual poderá ser excluído nos aumentos por subscrição pública, nos termos do parágrafo 2º abaixo.

Parágrafo 2º – A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o artigo 171, parágrafo 4°, da Lei das Sociedades por Ações, de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado.

CAPÍTULO III
Das Assembleias Gerais

Artigo 7º. A assembleia geral, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º – As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração, ou, nos casos previstos em lei, pelo Conselho Fiscal ou por acionistas, em qualquer caso conforme procedimentos descritos na legislação aplicável.

Parágrafo 2º – As Assembleias Gerais serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, não havendo indicação pelo Presidente do Conselho de Administração de um substituto, por pessoa escolhida por maioria dos acionistas presentes na Assembleia. O presidente da Assembleia Geral escolherá, dentre os presentes, aquele que exercerá a função de secretário, que poderá ser acionista ou não da Companhia.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Parágrafo 3º – Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, as Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência para segunda convocação.

Artigo 8º. A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos constantes da ordem do dia, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regulamentações aplicáveis, os quais deverão constar do respectivo edital de convocação, sendo vedada a aprovação de matérias sob a rubrica genérica.

Artigo 9º. Ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto, a Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 1° – A Assembleia Geral que tiver por objeto a reforma deste estatuto se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 do capital social com direito a voto, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número de presentes.

Parágrafo 2º – Independentemente das formalidades legais de convocação para Assembleias Gerais, será considerada regularmente convocada a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Acionistas da Companhia.

Artigo 10. As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observadas as restrições estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, não se computando os votos em branco. Todo acionista poderá participar e votar a distância em Assembleia Geral, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações e regulamentação da CVM. Adicionalmente, o presidente da Assembleia Geral não computará o voto proferido com infração ao Acordo de Acionistas devidamente arquivado na sede da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 11. O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundo de investimento que represente os condôminos.

Parágrafo 1º – Nas Assembleias Gerais, os acionistas deverão apresentar, preferencialmente com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, para melhor organização da Companhia (i) um documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) os atos societários pertinentes que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

acionista seja pessoa jurídica; (iii) comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à Assembleia Geral; (iv) se for o caso, procuração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º – Sem prejuízo do disposto acima, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos referidos no parágrafo acima, até o momento da abertura dos trabalhos, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente.

Parágrafo 3º – As atas das Assembleias deverão (i) ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas, observado o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) publicadas com omissão das assinaturas dos acionistas. As deliberações tomadas em Assembleia Geral vincularão todos os Acionistas, presentes ou ausentes, para todos os efeitos de direito, obrigando os diretores da Companhia, que deverão seguir estritamente as deliberações tomadas em Assembleia Geral.

Artigo 12. Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei ou neste estatuto:

(a) alterar e/ou reformar o Estatuto Social, inclusive procedendo ao aumento e/ou redução de capital social, bem como qualquer decisão que envolva o resgate ou amortização de ações, a emissão de debêntures, quando conversíveis em ações, e outros títulos conversíveis em ações, observadas e respeitadas as disposições do Art. 6° deste Estatuto Social;

(b) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, bem como definir o número de cargos do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Companhia;

(c) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e deliberar sobre as demonstrações financeiras;

(d) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação;

(e) apresentar pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência;

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(f) fixar o limite global anual da remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal, observado que, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal;

(g) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(h) deliberar sobre qualquer reestruturação financeira envolvendo direta ou indiretamente a Companhia;

(i) aprovar planos de opções de ações (stock option) ou instrumentos similares que envolvam a emissão de ações de emissão da Companhia ou das subsidiárias ou a entrega de ações em tesouraria, em favor de qualquer administrador ou empregado da Companhia ou das subsidiárias; e

(j) deliberar sobre a destinação do lucro líquido de cada exercício.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

Artigo 13. A Assembleia Geral eventualmente convocada para dispensar a realização de Oferta Pública de Ações ("OPA") para saída do Novo Mercado deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das Ações em Circulação. Caso referido quórum não seja atingido, a Assembleia Geral poderá ser instalada em segunda convocação com a presença de qualquer número de acionistas titulares de Ações em Circulação. A deliberação sobre a dispensa de realização da OPA deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de Ações em Circulação presentes na Assembleia Geral, conforme disposto no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único – Para fins deste Artigo 13, "Ações em Circulação" significam todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo(s) acionista(s) controlador(es), por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

CAPÍTULO IV
Da Administração

Seção I – Disposições Gerais

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Artigo 14. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com as atribuições e poderes conferidos pela lei aplicável e de acordo com o presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º – Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo 2º – A Assembleia Geral fixará uma verba global anual para a remuneração dos administradores e caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição da verba individualmente.

Parágrafo 3º – Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, exceto na hipótese de vacância, observados os termos do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 15. Os membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da respectiva eleição, o qual deve contemplar inclusive sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 53 deste Estatuto Social e observância às disposições deste Estatuto Social, do acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral ou Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 16. As deliberações do Conselho de Administração, Diretoria e do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e observado o disposto em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia.

Parágrafo Único – Caso o Conselho de Administração ou a Diretoria venham a estar compostos por um número par de membros em determinada reunião, será atribuído ao Presidente do Conselho de Administração ou ao Diretor Presidente, conforme o caso, o voto de qualidade em havendo empate.

Seção II - Conselho de Administração

Artigo 17. O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, observado o disposto em eventual acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

aplicáveis ("Conselheiros"), com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – 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 considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador ("Conselheiros Independentes").

Parágrafo 2º – Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º – Nos termos do artigo 147, §3° da Lei das Sociedades por Ações, o Conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa na Assembleia Geral, aquele que (i) ocupa cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado e (ii) tenha interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 4º - A Assembleia Geral poderá eleger 1 (um) ou mais membros suplentes para compor o Conselho de Administração para o mesmo mandato dos membros efetivos. A indicação de membro suplente deverá ser vinculada a um ou mais membros efetivos.

Artigo 18. Em caso de renúncia, impedimento permanente ou vacância de qualquer membro efetivo do Conselho de Administração, por qualquer razão, o mesmo será substituído por seu respectivo suplente ou, na falta deste, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, observado o disposto no Artigo 19 abaixo, e completará o mandato do conselheiro substituído. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos e na falta de membros suplentes para substituí-los, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Artigo 19. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-presidente, eleitos pela maioria de votos da Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração em exercício. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas pelo Vice-presidente.

Artigo 20. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente, quatro vezes ao ano, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, mediante convocação do Presidente do Conselho de Administração, por iniciativa própria, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 48 horas, ou por provocação de qualquer membro,

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados, ressalvados os casos de urgência, nos quais as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho sobre a reunião a ser realizada e respectiva pauta de assuntos a serem tratados. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, e-mail ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo 1º – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 20, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Parágrafo 2º – Das reuniões do Conselho de Administração será lavrada ata em livro próprio, a qual será publicada nas hipóteses previstas em lei e na regulamentação aplicável.

Artigo 21. As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo 1º – Em caso de impedimento temporário ou ausência, o Conselheiro temporariamente impedido ou ausente será considerado pessoalmente presente às reuniões do Conselho de Administração se (a) participar à distância, por meio de telefone, videoconferência, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico, nos termos do Regimento Interno do Conselho de Administração, (b) for substituído por seu respectivo suplente, caso existente, cabendo ao membro ausente e/ou ao suplente indicado informar expressamente e por escrito ao Presidente do Conselho de Administração sobre referida substituição até a data e horário marcados para realização da respectiva reunião, (c) nomear outro membro do Conselho de Administração, para que este vote em seu nome nas Reuniões do Conselho de Administração, ou (d) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração ou ao Presidente da reunião antes da sua instalação, via carta registrada ou carta entregue em mãos, caso em que o conselheiro ausente será considerado presente à reunião.

Parágrafo 2º – As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração e, na ausência deste, pelo Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Artigo 22. As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia, a menos que outro local seja informado na respectiva convocação. Poderão,

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

desde que assim conste na convocação e sejam observadas as condições do Regimento Interno do Conselho de Administração, ser realizadas reuniões por videoconferência.

Parágrafo 1º – Ao término de cada reunião deverá ser lavrada ata, que deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 1º do Artigo 21 deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º – Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Artigo 23. Os Conselheiros deverão abster-se de intervir e votar nas deliberações relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com a Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 24. Sem prejuízo das demais matérias que lhe são atribuídas por lei ou pelo presente Estatuto Social, competirá de forma exclusiva ao Conselho de Administração deliberar a respeito das seguintes matérias em reuniões realizadas para esse fim:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, inclusive aprovando diretrizes, objetivos básicos, plano de negócios, políticas empresariais, política de investimentos, avaliação da governança e da remuneração para todas as áreas de atuação da Companhia e das sociedades controladas, coligadas ou investidas, em que detenha o controle;

(b) aprovar o orçamento anual da Companhia (o "Orçamento Anual") e o Plano de Investimentos e Expansão da Companhia (o "Plano de Investimentos e Expansão"), ambos preparados pela Diretoria e submetidos ao Conselho até 31 de março de cada ano, bem como suas respectivas alterações e desvios. Caso os Conselheiros não aprovem o Orçamento Anual e o Plano de Investimentos e Expansão por qualquer motivo dentro de 30 (trinta) dias da data da sua apresentação ao Conselho de Administração, o Orçamento Anual e o Plano de Investimentos e Expansão do exercício fiscal anterior serão observados pelos órgãos da administração da Companhia, ambos corrigidos pela variação positiva do INCC ocorrida no período;

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(c) aprovar a aquisição de novos terrenos ou imóveis pela Companhia com valor igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(d) aprovar a contratação de empréstimos, financiamentos, captações de recursos e emissões de quaisquer instrumentos de crédito pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, quando o valor for igual ou superior a (i) R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na hipótese de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas direta ou indiretas, sendo, especificamente, financiamentos à produção/construção de negócios imobiliários no âmbito do sistema financeiro da habitação; ou (ii) R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), na hipótese de operações financeiras correspondentes a dívidas corporativas;

(e) aprovar as atribuições e orçamento da área de auditoria interna, do Comitê de Auditoria e de eventuais outros comitês de assessoramento, que sejam constituídos, nos termos do Parágrafo Segundo abaixo;

(f) eleger e destituir os membros da Diretoria, assim como determinar organograma de cargos, suas funções e remuneração;

(g) indicar para a Diretoria os administradores a serem eleitos nas sociedades controladas, coligadas ou investidas, bem como deliberar sobre a sua destituição;

(h) definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria estatutária da Companhia, bem como atribuir aos Diretores estatutários suas respectivas funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social;

(i) criar e alterar as competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de administração da Companhia, incluindo seus comitês de assessoramento;

(j) convocar as assembleias gerais, quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

(k) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;

(l) manifestar-se previamente acerca dos relatórios da administração e das contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(m) manifestar–se previamente sobre qualquer proposta a ser submetida à deliberação da Assembleia Geral;

(n) deliberar sobre a política de pagamento dos dividendos e juros sobre capital, respeitado o mínimo e as reservas previstos pelo presente Estatuto Social, e submeter à Assembleia Geral proposta acerca do pagamento dos dividendos e dos juros sobre capital e o destino a ser dado ao lucro líquido do exercício;

(o) aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais, "ad referendum" da Assembleia Geral;

(p) autorizar a aquisição de ações de emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, observadas as disposições legais aplicáveis;

(q) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia e aprovar relatórios trimestrais ou periódicos elaborados pela Diretoria;

(r) autorizar a emissão de ações e bônus de subscrição da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, e deliberar, dentro dos limites do capital autorizado, sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações, especificando o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures, em valor do capital social ou em número de ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia, nos termos estabelecidos em lei;

(s) outorgar ações restritas, opção de compra ou subscrição de ações, de acordo com os Programas de Ações Restritas, Outorga de Opção de Compra ou Subscrição de Ações aprovados em Assembleia Geral, a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral;

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(t) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, commercial papers, notas promissórias, bonds, notes e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada;

(u) aprovar a concessão de empréstimos pela Companhia;

(v) aprovar a criação e extinção, pela Companhia, suas subsidiárias e/ou controladas, de qualquer sociedade, associação, joint venture ou consórcio, ressalvada a competência da Diretoria na alínea "n" do Artigo 29 abaixo;

(w) aprovar a abertura e/ou encerramento de filiais, subsidiárias, escritórios, representações ou outros estabelecimentos da Companhia em qualquer localidade do País ou no exterior, bem como fixar ou alterar os endereços dessas e da sede da Companhia;

(x) aprovar a cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, pela Companhia, suas subsidiárias e/ou controladas, de participação societária ou valores mobiliários de outras sociedades, no Brasil ou no exterior

(y) avaliar periodicamente a exposição da companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade/conformidade (compliance), bem como aprovar o plano de trabalho anual da auditoria interna;

(z) aprovar a criação de qualquer ônus ou gravame, de qualquer natureza, sobre quaisquer bens ou ativos da Companhia (z.1) cujo valor considerado individualmente seja igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (observada a competência da Diretoria prevista no Artigo 29, alínea "m" abaixo), na hipótese de ônus ou gravame no âmbito de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia, tais como, exemplificativamente, financiamentos ao desenvolvimento/produção de negócios imobiliários e (z.2) independentemente do valor, nas demais hipóteses de ônus e gravames;

(aa) autorizar a Companhia a prestar garantia real ou fidejussória (incluindo, sem limitação, aval ou fiança) relacionada a obrigações de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Companhia, (aa.1) no que se refere a obrigações cujo valor considerado individualmente seja igual ou superior a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na hipótese de prestação de garantias a operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas ou subsidiárias, sendo, especificamente, financiamentos à construção e ao desenvolvimento/produção de negócios imobiliários no âmbito do sistema financeiro da

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

habitação; e (aa.2) independentemente do valor, nas demais hipóteses de prestação de garantias;

(bb) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor exceda R$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou que não tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes;

(cc) apresentar à Assembleia Geral propostas de aumento de capital, incluindo mediante integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social, sem prejuízo do disposto no Artigo 6° acima;

(dd) deliberar sobre a remuneração individual dos membros do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, observando o limite aprovado em Assembleia Geral;

(ee) escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na regulamentação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;

(ff) apresentar à Assembleia Geral proposta de distribuição de participação nos lucros anuais aos empregados e aos administradores;

(gg) autorizar a celebração de acordos de sócios ou acionistas pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, na qualidade de sócias ou acionistas;

(hh) aprovar os regimentos internos do Conselho de Administração e de seus comitês de assessoramento, ou atos regimentais da Companhia e sua estrutura administrativa, incluindo, mas não se limitando ao: (a) Código de Conduta; (b) Política de Remuneração; (c) Política de Indicação e Preenchimento de Cargos de Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Diretoria; (c) Política de Gerenciamento de Riscos; (d) Política de Transações com Partes Relacionadas; (e) Política de Negociação de Valores Mobiliários; (f) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante desde que obrigatórios pela regulamentação aplicável;

(ii) manifestar-se a respeito de qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer fundamentado, favorável ou contrária à aceitação da OPA, divulgado em até 15 (quinze) dias contados 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 quanto ao interesse do conjunto

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM;

(jj) aprovar a outorga de opções para aquisição de ações da Companhia (*stock option*) ou a entrega de ações da Companhia a qualquer administrador, colaborador ou empregado da Companhia ou de suas controladas, conforme os termos e condições previstos nos respectivos planos e programas aprovados pela Assembleia Geral, podendo delegar a administração de tais planos e programas a um de seus comitês de assessoramento;

(kk) exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa de outros órgãos; e

(ll) deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria, ressalvadas as competências exclusivas da Diretoria.

Parágrafo 1º – O Conselho de Administração poderá alterar os limites e abrangência estabelecidos para práticas de atos dos diretores em casos específicos ou por tempo que julgar conveniente, sempre observado o disposto neste Estatuto Social.

Parágrafo 2º – O Conselho de Administração para melhor desempenho de suas funções, poderá estabelecer a formação de comitês técnicos e consultivos, inclusive comitês de assessoramento do Conselho de Administração, ou grupos de trabalho com objetivos e funções definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia. Caberá ao Conselho de Administração estabelecer normas aplicáveis aos comitês e aprovar seu regimento interno, incluindo regras sobre composição, prazo, remuneração e funcionamento.

Parágrafo 3º – Compete especificamente ao Presidente do Conselho de Administração, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social, convocar, em nome do Conselho de Administração, as Assembleias Gerais e as reuniões de Conselho de Administração e presidi-las.

Parágrafo 4º – Em caso de omissão do Presidente do Conselho de Administração em realizar as convocações de reuniões ordinárias do Conselho de Administração, qualquer dos membros do Conselho de Administração poderá realizá-las.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Seção III - Diretoria

Artigo 25. A Diretoria será composta por, no mínimo 5 (cinco) e, no máximo, 8 (oito) membros, acionistas ou não, residentes no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração ("Diretores"), com as seguintes designações: (i) Diretor Presidente; (ii) Diretor Financeiro; (iii) Diretor de Relações com Investidores; (iv) Diretor Superintendente de Incorporações; (v) Diretor Técnico de Engenharia, (vi) Diretor Administrativo; (vii) Diretor Comercial; (viii) Diretor sem designação específica, com atribuições a serem definidas pelo Conselho de Administração, na reunião que eleger o referido Diretor. Todos serão eleitos pelo Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 12 deste Estatuto Social e no Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo 1º – Um Diretor poderá acumular mais de uma função, desde que observado o número mínimo de Diretores previsto na Lei de Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º – A eleição dos Diretores deverá ser feita, preferencialmente, na primeira Reunião do Conselho de Administração que suceder a Assembleia Geral Ordinária do exercício social em questão.

Parágrafo 3º – Qualquer diretor poderá ser destituído a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

Artigo 26. O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos. Os Diretores, salvo caso de destituição, ou deliberação em contrário do Conselho de Administração, permanecerão em seu cargo até a nomeação e posse dos seus sucessores substitutos.

Artigo 27. É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhas ao seu objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias concedidas em favor de terceiros, salvo se expressamente aprovado pelo Conselho de Administração, conforme previsto neste Estatuto Social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

Artigo 28. A Diretoria reunir-se-á, na sede social da Companhia, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por quaisquer dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As reuniões serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número de Diretores.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Parágrafo 1º – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 28, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Diretores.

Parágrafo 2º – Os Diretores poderão participar e votar (inclusive antecipadamente) à distância, por meio de telefone, videoconferência, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico, aplicando-se, mutatis mutandis e conforme aplicáveis, as disposições do Regimento Interno do Conselho de Administração. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Qualquer Diretor poderá indicar outro Diretor para representá-lo em uma reunião, via procuração.

Parágrafo 3º – Em caso de ausência ou impedimento temporário do Diretor Presidente, e caso este não tenha indicado um substituto, o Diretor Presidente será substituído pelo Diretor Financeiro. Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo.

Parágrafo 4º – No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipadamente, por correio eletrônico direcionado ao Diretor Presidente, até a data da reunião.

Parágrafo 5º – Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo 6º – No caso de vacância no cargo de Diretor, será convocada reunião do Conselho de Administração para preenchimento do cargo em caráter definitivo até o término do mandato do respectivo cargo antes vacante, sendo admitida a reeleição. Até a realização da referida reunião do Conselho de Administração, o substituto provisório será escolhido pela Diretoria, como colegiado, dentre um dos Diretores, o qual acumulará, interinamente, as funções do Diretor substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela reunião do Conselho de Administração a ser realizada, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Artigo 29. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja por lei ou pelo presente Estatuto Social exigida a aprovação dos Acionistas em Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, dispondo, para tanto, os Diretores de todos os poderes necessários para:

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(a) representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, inclusive perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais ou municipais, podendo receber citações;

(b) zelar pela observância da lei e regulamentos, deste Estatuto Social e pelo cumprimento das deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

(c) praticar todos os atos necessários à execução os planos de negócios, operacionais e de investimentos da Companhia, nos termos do presente Estatuto;

(d) submeter periodicamente à apreciação do Conselho de Administração, em conformidade com legislação e regulamentação aplicável, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior com o correspondente orçamento de capital que justifique eventual proposta de retenção de lucros. Em bases trimestrais, devem ser submetidas à apreciação do Conselho de Administração as informações requeridas pela Comissão de Valores Mobiliários para divulgação ao mercado (Informações Trimestrais – ITRs) e o press-release;

(e) submeter ao Conselho de Administração orçamento anual, o plano estratégico e políticas e suas revisões anuais, cuidando das respectivas execuções;

(f) aprovar a realização pela Companhia de acordos com relação a reclamações judiciais ou extrajudiciais em valor superior ao montante correspondente a 0,4% (quatro décimos por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme último balanço apurado;

(g) administrar, orientar e dirigir os negócios sociais da Companhia;

(h) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(i) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor exceda R$200.000,00 (duzentos mil reais) e seja igual ou inferior a R$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), desde que realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes;

(j) aprovar a contratação de empréstimos, financiamentos, captações de recursos e emissões de quaisquer instrumentos de crédito pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, quando o valor for (i) igual ou superior a

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e inferior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na hipótese de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas direta ou indiretas, sendo, especificamente, financiamentos à produção/construção de negócios imobiliários no âmbito do sistema financeiro da habitação; ou (ii) inferior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), na hipótese de operações financeiras correspondentes a dívidas corporativas;

(k) assinar quaisquer documentos, mesmo quando importarem em responsabilidades ou obrigações para a Companhia, inclusive escrituras, títulos de dívida, cambiais, cheques, ordens de pagamento e outros, sempre respeitados os limites previstos neste Estatuto, em lei ou no Acordo de Acionistas;

(l) executar a política de gestão de riscos e, sempre que necessário, propor ao conselho eventuais revisões;

(m) aprovar a oneração do estoque de unidades da Companhia, de suas controladas e/ou subsidiárias no âmbito do sistema financeiro da habitação;

(n) aprovar a criação e extinção, pela Companhia, de suas subsidiárias e/ou controladas, de qualquer sociedade (incluindo sociedades de propósito específico), associação, joint venture ou consórcio para fins de projetos de incorporação imobiliária e loteamentos no País.

Artigo 30. Compete ao Diretor Presidente supervisionar as atividades desenvolvidas por todos os setores da Companhia, incluindo, mas não se limitando aos setores contábil, fiscal, financeiro, comercial, administrativo, de marketing e de recursos humanos, além de outras funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, e observadas as políticas da Companhia e a orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração:

(a) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

(b) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia, propondo a estratégia de negócios da Companhia;

(c) supervisionar operações de contabilidade geral e relatórios financeiros gerenciais;

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(d) supervisionar o desenvolvimento dos empreendimentos que fizer a Companhia e/ou suas subsidiárias;

(e) cumprir e fazer os demais Diretores cumprirem as determinações do Conselho de Administração;

(f) supervisionar a expansão e a prospecção de novos negócios e mercados;

(g) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria;

(h) propor sem exclusividade de iniciativa ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição;

(i) coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Companhia;

(j) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações;

(k) acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia;

(l) acompanhar o plano de organização da Companhia e o cumprimento das normas correspondentes;

(m) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia;

(n) administrar os assuntos de caráter societário em geral;

(o) definir o custo de construção dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia;

(p) aprovar a aquisição de novos terrenos ou imóveis pela Companhia com valor inferior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(q) aprovar a criação de qualquer ônus ou gravame, de qualquer natureza, sobre quaisquer bens ou ativos da Companhia cujo valor considerado individualmente seja inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (observada a competência da Diretoria prevista no Artigo 29, alínea "m" acima), exclusivamente na hipótese de ônus ou gravame no âmbito

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia, sendo, exemplificativamente, financiamentos à produção/construção de negócios imobiliários;

(r) aprovar a prestação de garantia real ou fidejussória (incluindo, sem limitação, aval ou fiança) relacionada a obrigações de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Companhia, no que se refere a obrigações cujo valor considerado individualmente seja inferior a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), exclusivamente na hipótese de prestação de garantias a operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas ou subsidiárias, sendo, especificamente, financiamentos à produção/construção de negócios imobiliários no âmbito do sistema financeiro da habitação;

(s) aprovar a contratação de empréstimos, financiamentos, captações de recursos e emissões de quaisquer instrumentos de crédito pela Companhia e/ou por qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, quando o valor for inferior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) na hipótese de operações financeiras destinadas a financiar o desenvolvimento do objeto social da Companhia e/ou das suas controladas direta ou indiretas, sendo, especificamente, financiamentos à produção/construção de negócios imobiliários no âmbito do sistema financeiro da habitação;

(t) indicar nomes de candidatos a ocupar outros cargos na Diretoria da Companhia;

(u) avaliar e determinar as tecnologias e processos construtivos a serem adotadas nos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pela Companhia; e

(v) estabelecer competência adicionais aos demais Diretores, observados os limites e regras previstos em lei, neste Estatuto ou estabelecidos pelo Conselho de Administração; e

(w) praticar os atos necessários à representação da Companhia em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros em geral e todas e quaisquer repartições e autoridades federais, estaduais e municipais e consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração e as disposições e restrições de alçadas a eles determinadas pelo Conselho de Administração, observado o dispostos nos artigos 40 e 41 deste Estatuto Social, ressalvadas as competências de representação específicas do Diretor de Relações com Investidores, nos termos do Artigo 34 deste Estatuto.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Artigo 31. Compete ao Diretor Comercial dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos, pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração:

(a) determinar as condições de comercialização dos produtos;

(b) auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a avaliação da demanda por segmento e região geográfica;

(c) coordenar a estratégia de vendas; e

(d) controlar e supervisionar a equipe de vendas da Companhia e atuação com imobiliárias parceiras.

Artigo 32. Compete ao Diretor Superintendente de Incorporações, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição:

(a) propor e conduzir os planos de desenvolvimento de produtos;

(b) gerir as atividades de marketing da Companhia;

(c) elaborar os planos de mídia e comunicação;

(d) supervisionar as atividades de comercialização da Companhia;

(e) definir o preço de venda dos produtos da Companhia;

(f) gerir as atividades de aquisição de novas áreas e negócios da Companhia; e

(g) gerir as atividades relacionadas a estoques de unidades.

Artigo 33. Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração:

(a) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia;

(b) acompanhar o cumprimento das metas de desempenho e resultado das diversas áreas da Companhia e de suas controladas e coligadas, bem como o orçamento da Companhia e os resultados das Companhias controladas e coligadas, preparar as informações

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

financeiras trimestrais – ITRs e as demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia;

(c) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos e operações, incluindo financiamentos, no interesse da Companhia e de suas controladas e coligadas;

(d) acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia;

(e) propor alternativas de financiamento e aprovar condições financeiras dos negócios da Companhia; e

(f) aprovar a celebração de contratos com partes relacionadas, cujo valor seja igual ou inferior a R$200.000,00 (duzentos mil reais), desde que realizados no curso normal dos negócios da Companhia, com a exclusão de eventuais membros com interesses potencialmente conflitantes.

Artigo 34. Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração:

(a) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar o trabalho de relações com investidores, bem como representar a Companhia perante acionistas, investidores, analistas de mercado, a CVM, a B3, o Banco Central do Brasil e os demais órgãos de controle e demais instituições relacionadas às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, no Brasil e no exterior;

(b) prestar informações ao público investidor, à CVM e B3, às demais Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, a agências de rating quando aplicável e aos demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; e

(c) manter atualizados os registros da Companhia perante a CVM e a B3.

Artigo 35. Compete ao Diretor Técnico de Engenharia, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração:

(a) avaliar e determinar as tecnologias e processos construtivos a serem adotadas pela Companhia;

(b) definir o custo de construção dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Companhia;

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(c) coordenar as atividades de suprimentos da Companhia;

(d) coordenar as atividades de assistência técnica da Companhia;

(e) gerir todas as atividades ligadas à construção, respondendo por todos os aspectos técnicos ligados a tal atividade;

(f) gerir todas as atividades ligadas à segurança e saúde do trabalho;

(g) gerir e coordenar todas as atividades ligadas ao desenvolvimento de todos os projetos para execução dos produtos da Companhia;

(h) promover a melhoria das políticas de responsabilidade social e de sustentabilidade da Companhia;

(i) definir as políticas e diretrizes de meio ambiente e de normalização técnica;

(j) coordenar a estratégia de atuação da Companhia em relação à responsabilidade social e ao meio ambiente;

(k) monitorar a condução dos planos para o atendimento das diretrizes ambientais; e

(l) submeter à apreciação do Conselho de Administração, quando for o caso, eventuais sugestões de alteração da orientação geral dos negócios da Companhia em questões relacionadas a responsabilidade social e sustentabilidade.

Artigo 36. Compete ao Diretor Administrativo, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração:

(a) administrar o caixa e as contas a pagar e a receber da Companhia e gerir as finanças consolidadas da Companhia;

(b) acompanhar o plano de organização da Companhia e o cumprimento das normas correspondentes;

(c) controlar os custos das obras dos empreendimentos imobiliários em que a Companhia participe;

(d) dirigir as áreas contábil, de planejamento financeiro e fiscal/tributária; e

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

(e) dirigir as áreas de tecnologia da informação e jurídica da Companhia.

Artigo 37. Compete ao Diretor sem designação específica, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração, à consecução do objeto social da Companhia.

CAPÍTULO V
Do Conselho Fiscal

Artigo 38. O conselho fiscal funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será constituído de 3 (três) membros efetivos, e igual número de suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato unificado de 1 (um) ano, sendo admitida a reeleição ("Conselheiros Fiscais"). O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º – Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral que aprovar a instalação do órgão e seus mandatos terminarão sempre na Assembleia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

Parágrafo 2º – O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito pelos demais Conselheiros Fiscais na primeira reunião após sua instalação.

Parágrafo 3º – Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 4º – Independentemente das formalidades previstas na Lei das Sociedades por Ações, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros Fiscais.

Artigo 39. Quando instalado, o Conselho Fiscal deverá reunir-se para definir seu regimento interno, nos termos da lei e do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único – Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros Fiscais presentes, na forma que for fixada em seu Regimento interno.

CAPÍTULO VI
Da Representação da Companhia

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Artigo 40. A Companhia será obrigatoriamente representada:

(a) por 02 (dois) Diretores em conjunto;

(b) por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) procurador da Companhia, constituído na forma do parágrafo 4º abaixo;

(c) por 02 (dois) procuradores da Companhia em conjunto, constituídos na forma do parágrafo 4º abaixo; ou

(d) exclusivamente nas questões de representação judicial, por 01 (um) Diretor ou por 01 (um) procurador, agindo isoladamente.

Parágrafo 1º – Sem prejuízo do disposto neste Estatuto Social, em especial o disposto no Artigo 24 e no Capítulo IV acima, para assunção de compromissos, pela Companhia perante terceiros:

(a) nos atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações acima de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) serão obrigatórias as assinaturas do Diretor-Presidente, em conjunto com 01 (um) Diretor;

(b) nos atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações acima de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) e inferior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), serão obrigatórias as assinaturas de quaisquer 02 (dois) Diretores conjuntamente ou, 01 (um) Diretor e 01 (um) procurador com poderes específicos; e

(c) os atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações inferiores a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), poderão ser firmados por 02 (dois) procuradores com poderes específicos.

Parágrafo 2º – Compete à Assembleia Geral deliberar sobre a alteração dos valores das alçadas aqui estabelecidas, de modo a refletir a correção monetária havida no período.

Parágrafo 3º – Para a outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 02 (dois) Diretores, sendo um deles obrigatoriamente o Diretor Financeiro, agindo conjuntamente, observado que tais procurações deverão especificar os poderes outorgados aos procuradores e o prazo de validade que, exceto para as procurações com poderes da cláusula ad judicia, não será superior a 02 (dois) anos.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Parágrafo 4º – Os atos destinados à implementação de pagamento de obrigações firmadas nos termos deste Artigo, a exemplo de assinaturas de cheques, emissão de ordens de pagamentos ou análogos, poderão ser feitos por procuradores munidos de poderes de atuação na área financeira, sempre em conjunto de dois, independentemente dos valores envolvidos.

Artigo 41. A Companhia poderá ser representada por um único diretor ou procurador na prática dos seguintes atos: (a) assinatura de correspondências e demais expedientes que não crie obrigações para a Companhia; (b) representação da Companhia em processos judiciais, administrativos e arbitrais, ou para a prestação de depoimento pessoal, preposto ou testemunha; (c) representação da Companhia perante os Sindicatos, Associações de Classe e Justiça do Trabalho, para a admissão ou demissão de empregados e para acordos trabalhistas; (d) representação da Companhia em assembleias gerais e reuniões de sócios de sociedades controladas, da qual participe como sócia ou acionista; (e) representação da Companhia em atividades relacionadas com o despacho aduaneiro; (f) prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante órgãos, repartições e entidades públicas, federais, estaduais ou municipais, Receita Federal do Brasil em todas as regiões fiscais, Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, Juntas Comerciais Estaduais, Serviço Notarial de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, e outras da mesma natureza.

CAPÍTULO VII
Exercício Fiscal, Demonstrações Financeiras e Destinação dos Lucros

Artigo 42. O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas na legislação aplicável.

Parágrafo 1º - As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

Parágrafo 2º - Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social, a Companhia fará elaborar as informações financeiras trimestrais - ITRs, com observância dos preceitos emanados pela Comissão de Valores Mobiliários e pertinentes a sua emissão.

Parágrafo 3º - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício social, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei das Sociedades por Ações.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Artigo 43. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, a provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido e compensados os eventuais prejuízos acumulados, se houver.

Parágrafo Único – Após as deduções e compensação mencionadas neste Artigo 43, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros, dentro dos limites estabelecidos no artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

Artigo 44. O lucro líquido apurado no exercício, após as deduções e compensação mencionada no artigo anterior, terá a seguinte destinação:

(a) a parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;

(b) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo do lucro líquido obtido após a sua compensação com os eventuais prejuízos acumulados e da dedução da parcela destinada a constituição da reserva legal, será distribuída aos acionistas como dividendo anual mínimo obrigatório;

(c) o saldo remanescente, após atendidas as disposições contidas nos itens anteriores deste Artigo, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, com base na proposta da administração, amparada por orçamento de capital, conforme o disposto nos artigos 176, parágrafo 3º e 196 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as disposições contidas no artigo 134, parágrafo 4º da referida lei. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

Parágrafo Único – Revertem em favor da Companhia os dividendos que não forem reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos após a data em que forem colocados à disposição dos acionistas.

Artigo 45. Fica facultado à Companhia, por deliberação prévia do Conselho de Administração e observadas as disposições legais vigentes, levantar balanço semestral, trimestral e/ou mensal, podendo declarar dividendos intermediários ou intercalares ou o pagamento de juros sobre o capital próprio.

Artigo 46. A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Parágrafo Único – Revertem em favor da Companhia os juros sobre o capital próprio que não forem reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos após a data em que forem colocados à disposição dos acionistas.

CAPÍTULO VIII
Da Liquidação

Artigo 47. A Companhia dissolver-se-á 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, caso seu funcionamento seja solicitado por acionistas que perfaçam o quórum estabelecido em lei ou na regulamentação expedida pela CVM, obedecidas as formalidades legais, fixando-lhes os poderes e a remuneração.

CAPÍTULO IX
Alienação de Controle

Artigo 48. 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 OPA tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único – Em caso de alienação indireta do Controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Artigo 49. É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 50. A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da OPA prevista neste Capítulo, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

CAPÍTULO X
Reorganização Societária

Artigo 51. Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes devem pleitear o ingresso no Novo Mercado em até 120 (cento e vinte) dias da data da Assembleia Geral que deliberou a referida reorganização.

Parágrafo Único – Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das Ações em Circulação da Companhia presentes na Assembleia Geral deverão dar anuência a essa estrutura.

CAPÍTULO XI
Saída Voluntária do Novo Mercado

Artigo 52. Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre OPA para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das Ações em Circulação deverão aceitar a OPA ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Parágrafo Único – A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de oferta pública mencionada neste Artigo 52, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO XII
Arbitragem

Artigo 53. A Companhia, seus acionistas, administradores, e, se houver, membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal 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 da 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, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, 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.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Parágrafo 1º – A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Parágrafo 2º – Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO XIII
Disposições Finais

Artigo 54. A nulidade, no todo ou em parte, de qualquer artigo deste Estatuto Social, não afetará a validade ou exequibilidade das demais disposições deste Estatuto Social.

Artigo 55. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações e o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 56. Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 57. A Companhia poderá indenizar e/ou manter indenes seus administradores, conselheiros fiscais e demais funcionários que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia e suas controladas (em conjunto ou isoladamente "Beneficiários"), custeando ou reembolsando diretamente os Beneficiários por quaisquer despesas, danos ou prejuízos eventualmente incorridos a qualquer tempo e que estejam diretamente ou indiretamente relacionados ao exercício de suas funções na Companhia, incluindo mas não limitados a honorários advocatícios, pareceres jurídicos, custas processuais e multas e indenizações nas esferas administrativa, civil ou penal, nos termos e condições de contratos de indenização a serem celebrados entre a Companhia e cada um dos Beneficiários, mediante aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia.

--*

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/089.466-1	RSN2528070659	11/03/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
087.187.196-35	Erika Carvalho Fleck	11/03/2025
Assinado utilizando assinaturas avançadas gov.br ITI		

578.422.720-34	JOELSON BARBOSA BOEIRA	12/03/2025
Assinado utilizando assinaturas avançadas gov.br ITI		

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., de CNPJ 12.181.987/0001-77 e protocolado sob o número 25/089.466-1 em 12/03/2025, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10972180, em 21/03/2025. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Angelo Santos Coelho.

Certifica o registro, o Secretário-Geral, José Tadeu Jacoby. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (https://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
578.422.720-34	JOELSON BARBOSA BOEIRA	12/03/2025
Assinado utilizando assinaturas avançadas	gov.br ITI	

Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
578.422.720-34	JOELSON BARBOSA BOEIRA	12/03/2025
Assinado utilizando assinaturas avançadas	gov.br ITI	
087.187.196-35	Erika Carvalho Fleck	11/03/2025
Assinado utilizando assinaturas avançadas	gov.br ITI	

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 21/03/2025

SRM

Documento assinado eletronicamente por Angelo Santos Coelho, Servidor(a) Público(a), em 21/03/2025, às 19:47.

A autencidade desse documento pode ser conferida no portal de serviços da jucisrs informando o número do protocolo 25/089.466-1.

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
054.744.500-87	JOSE TADEU JACOBY

Porto Alegre. sexta-feira, 21 de março de 2025

Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10972180 em 21/03/2025 da Empresa MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., CNPJ 12181987000177 e protocolo 250894661 - 12/03/2025. Autenticação: 95D9DFD68DCD7F3A11C94CAD6A43AC2185EA4AE. José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse http://jucisrs.rs.gov.br/validacao e informe nº do protocolo 25/089.466-1 e o código de segurança 1ZGa Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/03/2025 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.



melnick
Muito mais que morar

ANEXO III

RCA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 60A5B799-FCE6-44E9-97C2-801350F1A9D5

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Companhia Aberta
CNPJ N° 12.181.987/0001-77
NIRE 43.300.052.885

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 30 DE MARÇO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Realizada no dia 30 de março de 2026, às 10h, na sede social da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** ("Companhia"), localizada na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, Auxiliadora, Porto Alegre/RS, CEP 90450-120, Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com participação dos membros do Conselho de Administração por meio da ferramenta eletrônica de videoconferência Microsoft Teams, moderada pela Companhia.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensadas as formalidades de convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do Artigo 20, parágrafo 1º, do Estatuto Social da Companhia.

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA**: A presente Reunião do Conselho de Administração foi presidida pelo Sr. **Milton Melnick** e secretariada pelo Sr. **Alberto Flores Rosa**.

4. **ORDEM DO DIA**: Examinar, discutir e deliberar sobre:

(i) a realização, pela Companhia, de sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação junto à **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S2 perante a CVM, sob o nº 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, cujas principais características encontram-se descritas no Anexo I à presente ata ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente), as quais serão vinculadas à operação de securitização de créditos imobiliários ("Operação de Securitização") consubstanciada na emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("CRI") lastreados nas Notas Comerciais, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição no mercado de capitais brasileiro,

Docusign Envelope ID: 60A5B799-FCE6-44E9-97C2-801350F1A9D5

nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Operação", "Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), com a intermediação de determinada instituição autorizada como distribuidora de valores mobiliários ("Coordenador Líder");

(ii) a autorização à Diretoria da Companhia e/ou seus representantes legais, conforme o caso, para negociar e definir os termos e condições específicos das Notas Comerciais, dos CRI e da Oferta, bem como a praticar todo e qualquer ato, inclusive, mas não se limitando, a contratação do Coordenador Líder, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço para implementação da Emissão, da emissão dos CRI e para realização da Oferta, celebrar quaisquer contratos e/ou instrumentos necessários à constituição, formalização e operacionalização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta ("Documentos da Operação de Securitização"), inclusive eventuais aditamentos aos Documentos da Operação de Securitização; e

(iii) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou por seus procuradores, relacionados à Emissão, à Operação de Securitização e à Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a reunião, os membros do Conselho de Administração autorizaram a lavratura e publicação, se for o caso, da presente ata em forma de sumário e sem anexos, bem como sua publicação e arquivamento com a omissão das assinaturas da totalidade dos presentes. Prestados os esclarecimentos necessários, após análise dos documentos referentes às matérias constantes na Ordem do Dia acima, os membros do Conselho de Administração, por unanimidade, sem quaisquer ressalvas, votaram e deliberaram o quanto segue:

(i) aprovaram a realização, pela Companhia, da emissão das Notas Comerciais, cujas principais características e condições encontram-se previstas no Anexo I à presente ata, bem como a vinculação das Notas Comerciais à Operação de Securitização e a realização da Oferta;

(ii) autorizaram a Diretoria da Companhia e/ou seus representantes legais, conforme o caso, para negociar e definir os termos e condições específicos das Notas Comerciais, dos CRI e da Oferta, bem como a praticar todo e qualquer ato, inclusive, mas não se limitando, a contratação do Coordenador Líder, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço para a implementação da Emissão, da emissão dos CRI e para realização da Oferta, celebrar os Documentos da Operação de Securitização, inclusive eventuais aditamentos; e

(iii) ratificaram todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou por seus procuradores, relacionados à Emissão, à Operação de Securitização e à Oferta.

Docusign Envelope ID: 60A5B799-FCE6-44E9-97C2-801350F1A9D5

6. ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e nada mais havendo a tratar, a presente ata foi lavrada, lida e aprovada pelos membros do Conselho de Administração, que assinaram em livro próprio. **Mesa:** Milton Melnick – Presidente; Alberto Flores Rosa – Secretário. **Conselho de Administração:** Milton Melnick, Leandro Melnick, Cesar Chicayban Neto, Maria Luiza dos Anjos Oliveira, Matheus Gasparotto Candido e Rodrigo Seara Cassol.

Porto Alegre - RS, 30 de março de 2026.

Docusign Envelope ID: 60A5B799-FCE6-44E9-97C2-801350F1A9D5

(Página de Assinaturas da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., realizada em 30 de março de 2026)

Mesa:

Assinado por:
Milton Melnick
EB5BD02535FE47D...

Milton Melnick
Presidente

Assinado por:
Alberto Rosa
BDEE38329E464BC...

Alberto Flores Rosa
Secretária

Docusign Envelope ID: 60A5B799-FCE6-44E9-97C2-801350F1A9D5

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS ESSENCIAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

As principais características das Notas Comerciais estão descritas abaixo, sendo que demais informações relativas à Emissão constarão no Termo de Emissão:

(i) Número da Emissão: 2ª (segunda);

(ii) Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Nominal Unitário");

(iii) Quantidade de Notas Comerciais: serão emitidas, inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente à R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo"), nos termos previstos no Termo de Emissão;

(iv) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Montante Mínimo, nos termos previstos no Termo de Emissão;

(v) Número de Séries: A Emissão será realizada em até duas séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão), sendo as Notas Comerciais da 1ª (primeira) série as "Notas Comerciais DI" e as Notas Comerciais da 2ª (segunda) série as "Notas Comerciais Pré";

(vi) Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI: O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta, pelo Coordenador Líder e nos Documentos da Operação de Securitização, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos ("Procedimento de *Bookbuilding*"), para definição **(a)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(b)** da quantidade e do volume final da emissão

Docusign Envelope ID: 60A5B799-FCE6-44E9-97C2-801350F1A9D5

dos CRI a serem emitidos e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Notas Comerciais a serem emitidas;

(vii) Possibilidade de Ágio ou Deságio na Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder e observada a respectiva integralização do CRI, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Notas Comerciais da respectiva série, integralizadas em uma mesma data de integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Emissão). O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na remuneração do IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; (**d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais, debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA. Neste caso, a diferença de valores na integralização das Notas Comerciais com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que referido deságio ficará sempre limitado ao valor total do comissionamento devido ao Coordenador Líder, de forma que a Companhia receberá os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais como se o deságio não tivesse ocorrido;

(viii) Opção de Lote Adicional: Significa a opção da Companhia, em comum acordo com o Coordenador Líder, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertada, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional");

(ix) Data de Emissão: a ser definida no Termo de Emissão;

(x) Data de Vencimento e Prazo: a serem definidas no Termo de Emissão, sendo certo que a Emissão terá o prazo de aproximadamente 3 (três) anos;

(xi) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, não será atualizado monetariamente;

(xii) Remuneração:

Docusign Envelope ID: 60A5B799-FCE6-44E9-97C2-801350F1A9D5

(a) Remuneração das Notas Comerciais DI: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,50% (cem inteiros e cinquenta centésimos 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI (conforme definido no Termo de Emissão) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI (conforme definida no Termo de Emissão) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração DI");

(b) Remuneração das Notas Comerciais Pré: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(a)** o percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3") em sua página na internet (http://www.b3.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* sem acréscimo de qualquer sobretaxa; ou **(b)** 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão) ("Remuneração Pré" e, em conjunto com a Remuneração DI, "Remuneração")

(xiii) Forma e Cronograma de Pagamento do Valor Nominal: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das

Docusign Envelope ID: 60A5B799-FCE6-44E9-97C2-801350F1A9D5

Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de pagamentos a ser definido no Termo de Emissão;

(xiv) Forma de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga conforme cronograma de pagamentos a ser definido no Termo de Emissão;

(xv) Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário: A Companhia poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão;

(xvi) Resgate Antecipado Facultativo Total: Sujeito ao atendimento das condições previstas no Termo de Emissão, a Companhia poderá, a partir de 30 de abril de 2027, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, sendo vedado o resgate parcial, observados os termos de resgate antecipado facultativo total previstos no Termo de Emissão;

(xvii) Amortização Extraordinária Facultativa: Sujeito ao atendimento das condições previstas no Termo de Emissão, a Companhia poderá, a partir de 30 de abril de 2027, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI ou dos titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Notas Comerciais ou das Notas Comerciais de determinada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do respectivo Valor Nominal Unitário ou do respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, observados os termos de amortização extraordinária previstos no Termo de Emissão;

(xviii) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Securitizadora, observados os termos de oferta facultativa de resgate antecipado previstos no Termo de Emissão;

(xix) Vencimento Antecipado: Sujeito ao que será disposto no Termo de Emissão, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, acrescido da Remuneração DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, acrescido da Remuneração Pré, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) ou a Data de Pagamento da

Docusign Envelope ID: 60A5B799-FCE6-44E9-97C2-801350F1A9D5

Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no Termo de Emissão (cada evento, um "Evento de Inadimplemento");

(xx) Demais Características da Notas Comerciais: As demais características da Notas Comerciais serão aquelas especificadas no Termo de Emissão; e

(xxi) Termos Definidos: Os termos definidos em letra maiúscula e utilizados nesta ata, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão e/ou no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



melnick
Muito mais que morar

ANEXO IV

TERMO DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Versão de Assinatura

TERMO DE EMISSÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, SEM GARANTIA REAL OU FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Pelo presente "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Termo de Emissão"), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei 14.195"):

na qualidade de emissora das notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, objeto deste Termo de Emissão, sendo as notas comerciais da primeira série ("Notas Comerciais DI") e as notas comerciais da segunda série ("Notas Comerciais Pré" e, em conjunto com as Notas Comerciais DI, "Notas Comerciais"):

(1) **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 25119, em fase operacional, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, Auxiliadora, CEP 90450-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.181.987/0001-77, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("JUCISRS") sob o NIRE 43300052885, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emitente"); e

de outro lado,

(2) **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S2 perante a CVM, sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300492307, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora");

sendo a Emitente e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Emitente emitirá, inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais, em até 2 (duas) séries ("Emissão"), para colocação privada, com Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), nos termos deste Termo de Emissão, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos previstos na Cláusula 6.3 deste Termo de Emissão;

(B) os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão terão a destinação prevista na Cláusula 4 deste Termo de Emissão;

(C) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos previstos neste Termo de Emissão ou decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários");

(D) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430");

(E) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme abaixo definidos), nos termos previstos na Cláusula 5 deste Termo de Emissão; e

(F) a Emissão se insere no contexto de uma Operação de Securitização (conforme abaixo definido), de forma que nenhum dos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) pode ser interpretado isoladamente.

RESOLVEM por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente Termo de Emissão, que será regido pelos seguintes termos e condições:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A Emissão, bem como a celebração deste Termo de Emissão e do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Emitente realizada em 30 de março de 2026 ("RCA") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da Emissão e a vinculação das Notas Comerciais à Operação de Securitização (conforme abaixo definida) bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Emitente para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na RCA, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 46, parágrafo único, da Lei 14.195.

2 REQUISITOS

2.1 A Emissão e a celebração deste Termo de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

(i) *Arquivamento e publicação da ata da RCA*. A ata da RCA será arquivada na JUCISRS e publicada no jornal "*Jornal do Comércio – Porto Alegre - RS*" ("Jornal de Publicação"), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289, inciso I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações").

(ii) *Colocação*. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA (conforme abaixo definido), conforme previsto no item (iv) abaixo.

(iii) *Negociação*. As Notas Comerciais não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Notas Comerciais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido). As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador (conforme abaixo definido). Caso as Notas Comerciais sejam transferidas pela Securitizadora a outro titular, exclusivamente nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, observadas as disposições acima, o termo "Securitizadora" designará o novo titular das Notas Comerciais, o qual será titular de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor do titular das Notas Comerciais.

(iv) *Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais* ("ANBIMA"). As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, nos termos da Lei 14.195, sem a intermediação de

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários e perante a ANBIMA.

3 OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

3.1 A Emitente tem por objeto social **(a)** incorporação imobiliária em geral de empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e de condomínios de terrenos, bem como a realização de loteamentos (os "Empreendimentos Imobiliários"); **(b)** participação, como sócia, acionista ou em outras sociedades; **(c)** construção de tais Empreendimentos Imobiliários ou de empreendimentos e obras de terceiros; **(d)** gestão de imóveis próprios ou de terceiros; **(e)** a compra e venda de imóveis, incluindo as unidades autônomas e lotes dos Empreendimentos Imobiliários; **(f)** prestação de serviços de corretagem, intermediação, estruturação imobiliária e consultoria nas atividades do objeto social; e **(g)** a administração e o recebimento integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, além da prática de todos os atos relativos à implantação dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo aqueles necessários à satisfação e realização integral dos direitos da Emitente perante terceiros ou, ainda, das obrigações assumidas pela Emitente perante terceiros.

4 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 Os recursos líquidos a serem captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Emitente ou através de suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("Controladas"), nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I do presente Termo de Emissão ("Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2 do Anexo I ao presente Termo de Emissão, e o Cronograma Indicativo (conforme abaixo definido) da destinação dos recursos prevista na tabela 3 do Anexo I deste Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos"), até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as obrigações da Emitente e as obrigações da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,** sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") referentes verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos seja integralmente efetivada, anteriormente à data de vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

4.1.1 Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as subsidiárias pela Emissora por meio de: (i) aumento de capital das subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das subsidiárias; (iii) mútuos; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

4.1.2 Para fins de esclarecimento, a parcela dos recursos acima mencionados será transferida para as Controladas descritas na tabela 2 do Anexo I pela Emitente por qualquer forma permitida em lei.

4.2 Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pela Emitente e/ou pelas Controladas, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo I. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo I, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

este Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

4.3 Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo I, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante ("Cronograma Indicativo"), de modo que, se necessário, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. Desse modo, se por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar este Termo de Emissão ou o Termo de Securitização e **(ii)** não será caracterizada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de resgate antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Emitente, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, desde que a Emitente realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

4.4 A Emitente poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposta pela Emitente, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por titulares de CRI em assembleia especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emitente para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

4.5 A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 4.4 acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Emitente nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em assembleia especial pelos titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida) e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão.

4.6 O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.1 acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.7 A Emitente deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Emitente **(i)** encaminhará para a Securitizadora e ao Agente Fiduciário, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo II deste Termo de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Empreendimentos Lastro (cópia dos relatórios de medições de obras dos Empreendimentos Lastro, notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei, mútuos, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Emitente às Controladas, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências para tais subsidiárias pela Devedora e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios - Destinação dos Recursos"), bem como comprovação da Destinação dos Recursos para as Controladas, quando aplicável, se assim solicitado. O primeiro Relatório de Verificação será emitido em 29 de agosto de 2026, o segundo em 1º de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente.

4.8 A Emitente declara que os Documentos Comprobatórios - Destinação dos Recursos a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.9 O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios - Destinação dos Recursos enviados pela Emitente, apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição ou construção 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, entre outros.

4.10 Para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emitente 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 Comprobatórios - Destinação dos Recursos necessários para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

4.11 Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 4.7 acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo II a este Termo de Emissão, a Emitente ficará desobrigada com relação as comprovações da Destinação dos Recursos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado em relação as verificações da Destinação dos Recursos de que trata a Cláusula 4.7 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.12 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios - Destinação dos Recursos, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emitente na forma acima prevista.

4.13 A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais.

4.14 Para os fins da presente cláusula, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios - Destinação dos Recursos.

4.15 Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.16 Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 4 do Anexo I a este Termo de Emissão demonstra a capacidade da Emitente de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

5 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

5.1 As Notas Comerciais serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão, em até 2 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI DI" e os CRI da 2ª (segunda) série, "CRI Pré"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

5.2 As Notas Comerciais e os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários", sendo os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais DI, os "Créditos Imobiliários DI", que lastreiam os CRI DI, e os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Pré, os "Créditos Imobiliários Pré", que lastreiam os CRI Pré), são representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, emitidas pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, serão custodiados pela **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.967.968/0001-18 ("CCI DI", "CCI Pré" e "Instituição Custodiante", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, e comporão o lastro dos CRI, a serem ofertados por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

5.3 A Emitente declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Securitizadora.

5.3.1 Considerando o disposto na Cláusula 5.3.2 abaixo, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI.

5.3.2 Durante a vigência das Notas Comerciais, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emitente diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 98655-3, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta Centralizadora"), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

5.4 A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, quais sejam, (i) este Termo de Emissão; (ii) o Boletim de Subscrição das

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Notas Comerciais; (iii) o Termo de Securitização; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; e (v) quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, devidamente assinados pelas Partes ("Documentos Comprobatórios – Custodiante").

5.4.1 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos Documentos Comprobatórios – Custodiante, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade 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.

5.4.2 Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, a Emitente obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do referido aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua formalização.

5.4.3 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios – Custodiante, bens e direitos vinculados à emissão dos CRI.

5.4.4 A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

5.5 Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, mas não se limitando **(i)** o presente Termo de Emissão, **(ii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 30 de março de 2026 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"); **(iii)** o Termo de Securitização, **(iv)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), **(v)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora",* celebrado em 30 de março de 2026 entre a Emitente, a Securitizadora e instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de coordenador líder autorizado no âmbito da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para realizar a estruturação e a distribuição de valores mobiliários, sendo responsável pela distribuição dos CRI ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(viii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte às apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

6 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1 *Número da Emissão.* As Notas Comerciais representam a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente.

6.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo.

6.3 *Quantidade.*

6.3.1 Serão emitidas, inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais, na Data de Emissão, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo, nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo.

6.3.2 Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais, previstas nas Cláusulas 6.2 e 6.3 acima, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, sem necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária da Emitente, aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou assembleia geral de titulares de Notas Comerciais, observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão ("Montante Mínimo"), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

6.3.3 A quantidade de Notas Comerciais inicialmente ofertada poderá ser diminuída em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional. Para fins deste Termo de Emissão, "Opção de Lote Adicional", significa a opção da Emitente, em comum acordo com o Coordenador Líder, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja de 100.000 (cem mil) CRI, correspondentes a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

6.4 *Valor Nominal Unitário.* As Notas Comerciais terão Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

6.5 *Série.* A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido). De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Notas Comerciais prevista na Cláusula 6.3 acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").

6.6 *Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade.* As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

6.7 *Escriturador*. Os serviços de escrituração das Notas Comerciais serão prestados pela **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar,

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.967.968/0001-18 ("Escriturador"), ou quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais.

6.7.1 Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador.

6.7.2 Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais 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.

6.7.3 O Escriturador não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

6.8 *Conversibilidade.* As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Emitente, nos termos dos artigos 45 e 51, parágrafo 2º, da Lei 14.195.

6.9 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 30 de março de 2026 ("Data de Emissão").

6.10 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, **(i)** o prazo das Notas Comerciais DI será de 1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 2 de abril de 2029 ("Data de Vencimento DI"); e **(ii)** o prazo das Notas Comerciais Pré será de 1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 2 de abril de 2029 ("Data de Vencimento Pré" e, em conjunto com a Data de Vencimento DI, "Datas de Vencimento").

6.11 *Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, **(i)** o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, será amortizado trimestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V a este Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de março de 2028; e **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, será amortizado trimestralmente, conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V a este Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de março de 2028.

6.12 *Procedimento de Distribuição.* As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

6.13 *Preço de Integralização e Forma de Integralização.*

6.13.1 As Notas Comerciais serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III deste Termo de Emissão ("Boletim de Subscrição das Notas Comerciais").

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

6.13.2 As Notas Comerciais serão integralizadas à vista, na primeira data de integralização das Notas Comerciais, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Notas Comerciais será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido da respectiva Remuneração, calculada na forma da Cláusula 6.16 deste Termo de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").

6.13.3 Os recursos do Preço de Integralização serão pagos à Emitente na Data de Integralização, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na conta corrente de titularidade da Emitente, n.º 13912-0, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), desde que os recursos oriundos da liquidação financeira do Preço de Integralização estejam disponíveis na Conta Centralizadora, até às 15:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso a disponibilização de tais recursos na Conta Centralizadora, oriundos da liquidação financeira, ocorra após as 15:00 horas (exclusive), sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, nos termos das cláusulas abaixo, sendo certo que a Data de Integralização necessariamente será posterior à verificação do integral cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição das Notas Comerciais e no Contrato de Distribuição).

6.13.4 As Notas Comerciais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder e observada a respectiva integralização dos CRI, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Notas Comerciais da respectiva série, integralizadas em uma mesma Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na remuneração do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; (**d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais, debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

6.13.4.1 Na hipótese da Cláusula acima, a diferença de valores na integralização das Notas Comerciais com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo certo que referido deságio ficará sempre limitado ao valor total do comissionamento devido ao Coordenador Líder, de forma que a Emitente receberá os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais como se o deságio não tivesse ocorrido.

6.14 *Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de Bookbuilding).*

6.14.1 O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(ii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a serem emitidos e,

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

consequentemente, da quantidade e do volume final das Notas Comerciais a serem emitidas, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.14.2 Poderão participar do Procedimento de *Bookbuilding* investidores que sejam (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emitente, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente ou outras pessoas vinculadas à Emissão e à Oferta; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (iii) empregados, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, diretamente envolvidos na Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiros, filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "ii" a "iv" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoas Vinculadas"), nos termos do 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

6.14.3 Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por tais investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160.

6.14.4 A vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 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) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada na Oferta.

6.14.5 Na hipótese do inciso (iii) da Cláusula 6.14.4 acima, a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandadas.

6.14.6 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será **(a)** divulgado por meio de comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após sua definição; e **(b)** ratificado por meio de aditamento a este Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emitente, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, ficando desde já as Partes autorizadas a celebrar tal aditamento.

6.15 *Atualização Monetária.*

6.15.1 O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

6.16 *Juros remuneratórios*.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Remuneração DI

6.16.1 Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,50% (cem inteiros e cinquenta centésimos 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração DI"). A Remuneração DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração DI devida ao final de cada Período de Capitalização DI (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vne" = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

"p" = 100,5000 (cem inteiros e cinquenta centésimos);

"TDI_k" = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

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

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$, 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) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis; e

(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização DI (conforme abaixo definido), deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização das Notas Comerciais DI, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI DI.

6.16.2 Define-se "Período de Capitalização DI" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização DI, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração DI (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento DI.

6.16.3 A Remuneração DI será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Emissão, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emitente ou da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 6.14.6 acima.

6.16.4 Observado o disposto na Cláusula 6.16.5 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais DI previstas neste Termo de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, 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 Emitente e/ou a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.16.5 *Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI*. Na hipótese de extinção, 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 DI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de titulares de Notas Comerciais DI para deliberar, em comum acordo com a Emitente e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais DI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 abaixo, a realização da assembleia geral de titulares de Notas Comerciais DI dependerá da realização da assembleia especial de titulares de CRI DI, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de titulares de CRI DI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais DI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais DI previstas

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

neste Termo de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emitente e à Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais DI.

6.16.6 Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares de Notas Comerciais DI prevista acima, referida assembleia perderá o seu escopo e será cancelada, e 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 DI previstas neste Termo de Emissão.

6.16.7 Caso, na assembleia geral de titulares de Notas Comerciais DI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais DI entre a Emitente e a Securitizadora (sendo que a Securitizadora, nos termos da Cláusula 8 abaixo, seguirá o que for determinado pelos titulares de CRI DI, reunidos em assembleia especial para esse fim, nos termos da Cláusula 5.2.5 do Termo de Securitização), a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais DI em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da realização da assembleia geral de titulares de Notas Comerciais DI prevista acima ou na Data de Vencimento DI, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais DI previstas neste Termo de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

Remuneração Pré

6.16.8 Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** o percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* sem acréscimo de qualquer sobretaxa; ou **(ii)** 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização Pré (conforme definido abaixo) ("Remuneração Pré" e, em conjunto com a Remuneração DI, "Remuneração"). O cálculo da Remuneração Pré obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração Pré, devida no final de cada Período de Capitalização Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

"VNe" = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"Taxa" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização das Notas Comerciais Pré, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização Pré, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "DP", de forma que o valor apurado para pagamento das Notas Comerciais Pré seja idêntico ao apurado nos CRI Pré.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

6.16.9 Define-se "Período de Capitalização Pré" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração Pré (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Pré.

6.16.10 A Remuneração Pré será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Emissão, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emitente ou da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 6.14.6 e seguintes acima.

6.16.11 *Pagamento da Remuneração*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração será paga trimestralmente e sem carência conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V a este Termo de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

6.17 *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.

6.18 *Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos*.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

6.18.1 A Emitente poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"). Para os fins deste Termo de Emissão, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos", nos termos da Cláusula 6.28 abaixo: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais e/ou os CRI; ou **(ii)** a criação de novos tributos; ou **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou **(iv)** a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Notas Comerciais e/ou dos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emitente, a Securitizadora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Notas Comerciais, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 6.28 abaixo.

6.18.2 A Emitente deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário e o Escriturador, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme abaixo definido); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

6.18.3 O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"), e sem qualquer prêmio.

6.18.4 O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou seu saldo ou do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, e/ou da respectiva Remuneração, nos termos deste Termo de Emissão, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

6.18.5 A Emitente deverá depositar na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

6.18.6 Não será admitido Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos parcial das Notas Comerciais.

6.18.7 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização. As Notas Comerciais resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emitente.

6.18.8 Caso a Emitente não exerça a opção prevista na Cláusula 6.18.1 acima, a Emitente deverá realizar todos os pagamentos devidos à Securitizadora nos termos do presente Termo de Emissão acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Securitizadora receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

6.19 *Resgate Antecipado Facultativo*.

6.19.1 Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emitente poderá a partir de 30 de março de 2027, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ou totalidade das Notas Comerciais de determinada série, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.19.2 O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante envio de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao Escriturador, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo").

6.19.3 *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais DI*. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais DI será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais DI ("Data do Resgate Antecipado DI"), acrescido de prêmio equivalente a determinado percentual ao ano, *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado DI, conforme fórmula e quadro descritos abaixo:

$$P = VRe * [(1 + \mathrm{i}) \wedge \mathrm{du}/252 - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração DI, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado DI (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado DI (inclusive) e a Data de Vencimento DI (exclusive); e

i = determinado percentual ao ano, conforme quadro abaixo:

Data do Resgate Antecipado DI	Percentual incidente para cálculo do Prêmio
Entre 30 de março de 2027 (inclusive) e 30 de março de 2028 (exclusive)	0,30%
Entre 30 de março de 2028 (inclusive) e a Data de Vencimento DI (inclusive)	0,20%

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

6.19.4. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Pré.* O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Pré será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Pré ("Data do Resgate Antecipado Pré") (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, e da Remuneração Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Pré na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Pré, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Pré, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + Taxa\ Desconto)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Pré e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais Pré e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Pré.

6.19.5. A Data do Resgate Antecipado DI e a Data do Resgate Antecipado Pré deverão, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso tais datas coincidam com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série,

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

conforme indicadas no Anexo V deste Termo de Emissão, o prêmio previsto na Cláusula 6.19.3 acima deverá ser calculado sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, após o referido pagamento.

6.19.6. As Notas Comerciais resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

6.19.7. Após a emissão dos CRI, a Securitizadora utilizará os valores recebidos com o Resgate Antecipado Facultativo para promover o resgate antecipado dos respectivos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Securitizadora deverá informar aos respectivos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, o evento que ensejará o resgate antecipado dos respectivos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que o resgate antecipado dos respectivos CRI será implementado.

6.19.8. As despesas relacionadas ao Resgate Antecipado Facultativo serão arcadas pela Emitente, o que inclui as despesas de comunicação e resgate antecipado dos CRI.

6.20. *Amortização Extraordinária Facultativa.*

6.20.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emitente poderá partir de 30 de março de 2027, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI ou dos titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do respectivo Valor Nominal Unitário ou do respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.20.2. A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer mediante envio de comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao Escriturador, nos termos da Cláusula 6.20.1 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa").

6.20.3. *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais DI.* O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais DI será a parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI objeto de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais DI ("Data da Amortização Extraordinária DI"), acrescido de prêmio equivalente a determinado percentual ao ano, *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI, aplicado sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI objeto de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária DI, conforme fórmula e quadro descritos abaixo:

$$P = VRa * [(1 + \mathrm{i}) \wedge \mathrm{du}/252 - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

VRa = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração DI, calculada, *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária DI (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária DI (inclusive) e a Data de Vencimento DI (exclusive); e

i = determinado percentual ao ano, conforme quadro abaixo:

Data da Amortização Extraordinária DI	**Percentual incidente para cálculo do Prêmio**
Entre 30 de março de 2027 (inclusive) e 30 de março de 2028 (exclusive)	0,30%
Entre 30 de março de 2028 (inclusive) e a Data de Vencimento DI (inclusive)	0,20%

6.20.4. *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Pré.* O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Pré será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Pré ("Data da Amortização Extraordinária Pré") (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) parcela a ser amortizada do valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, e da Remuneração Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Pré na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária Pré, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$\boldsymbol{VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]}$$

onde:

VP = somatório da parcela a ser amortizada do valor presente dos valores de pagamento das Notas Comerciais Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Notas Comerciais Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração Pré e/ou à amortização de parcela do Valor Nominal Unitário das Notas

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Pré, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + Taxa\ Desconto)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data da Amortização Extraordinária Pré e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais Pré e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária Pré.

6.20.5. A Data da Amortização Extraordinária DI e a Data da Amortização Extraordinária Pré deverão, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso tais datas coincidam com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, conforme indicadas no Anexo V deste Termo de Emissão, o prêmio previsto nas Cláusulas 6.20.3 e 6.20.4 acima deverá ser calculado sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, após o referido pagamento.

6.20.6. Após a emissão dos CRI, a Securitizadora utilizará os valores recebidos com a Amortização Extraordinária Facultativa para promover a amortização extraordinária obrigatória dos respectivos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Securitizadora deverá informar aos respectivos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, o evento que ensejará o resgate antecipado dos respectivos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que o resgate antecipado dos respectivos CRI será implementado.

6.20.7. As despesas relacionadas à Amortização Extraordinária Facultativa serão arcadas pela Emitente, o que inclui as despesas de comunicação e amortização extraordinária dos CRI.

6.21. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.*

6.21.1. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Securitizadora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):

6.21.2. A Emitente realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação à Securitizadora ("Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), com cópia ao Agente Fiduciário e ao Escriturador, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo **(i)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Notas Comerciais ou de Notas Comerciais de determinada série; **(ii)** o valor do prêmio de resgate antecipado das Notas Comerciais de cada série, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iii)** a forma e o prazo de manifestação, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis, à Emitente, pela Securitizadora sobre o número de Notas Comerciais que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(iv)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Notas Comerciais ou das Notas Comerciais da respectiva série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e **(v)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Securitizadora e à operacionalização do resgate antecipado das Notas Comerciais de cada série no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;

6.21.3. A Emitente deverá dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado indicado no subitem (iii) da Cláusula 6.21.2 acima, confirmar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao Escriturador, a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;

6.21.4. Caso a Emitente tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, o valor a ser pago à Securitizadora será equivalente ao **(a)** saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Securitizadora e determinado na forma da Cláusula 6.21.5 abaixo) acrescido **(b)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série aplicável sobre as Notas Comerciais que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(c)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos titulares das Notas Comerciais de cada série, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo; e **(d)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais a serem resgatadas, se houver.

6.21.5. Após a emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, indicará a quantidade de Notas Comerciais em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.21.6. As despesas relacionadas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais serão arcadas pela Emitente, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

6.21.7. Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Notas Comerciais ou à totalidade das Notas Comerciais de uma determinada série.

6.21.8. As Notas Comerciais resgatadas no âmbito de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

6.22. *Aquisição Facultativa.* A Emitente não poderá adquirir Notas Comerciais.

6.23. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Securitizadora nos termos deste Termo de Emissão aquele que for titular de Notas Comerciais no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.24. *Local e Horário de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados pela Emitente, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta Centralizadora até às 15:00 da respectiva data de pagamento prevista neste Termo de Emissão.

6.25. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa,

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

6.26. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emitente à Securitizadora nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.27. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos deste Termo de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.28. *Tributos.* A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de 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 previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emitente será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI.

6.29. *Vencimento Antecipado.*

6.29.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.8 abaixo, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e exigir o imediato pagamento, pela Emitente, do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, acrescido da Remuneração DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, acrescido da Remuneração Pré, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 e 6.29.3 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.29.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.4 abaixo ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

(i) inadimplemento, pela Emitente, no prazo e na forma previstos neste Termo de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade deste Termo de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) questionamento judicial ou extrajudicial deste Termo de Emissão e/ou qualquer Documento da Operação, pela Emitente, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emitente ("Controladora"), por qualquer sociedade Controlada pela Emitente, coligadas, afiliadas ou por qualquer parte a ela relacionada;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente, de qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) **(i)** liquidação, dissolução, extinção, da Emitente e/ou de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada que não seja uma Sociedade de Propósito Específico (SPE); **(ii)** decretação de falência da Emitente, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; **(iii)** pedido de autofalência formulado pela Emitente, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada independente de deferimento do pedido; **(iv)** pedido de falência da Emitente, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(v)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emitente, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Emitente, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Securitizadora ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(vi)** requerimento pela Emitente e/ou qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (v) conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Emitente, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emitente, exceto pela incorporação, pela Emitente (de tal forma que a Emitente seja a incorporadora), de qualquer Controlada, ou por incorporação entre Controladas da Emitente;

(vii) celebração de qualquer acordo de acionistas que afete a capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão;

(viii) a Emitente deixar de ter o registro de companhia aberta, no mínimo, categoria B, na CVM;

(ix) alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Emitente, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

(x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

(xi) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emitente e/ou suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(xii) atuação, pela Emitente, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção");

(xiii) transformação da forma societária da Emitente de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) não destinação dos recursos obtidos com as Notas Comerciais na forma e no prazo indicado na Cláusula 4 acima;

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, de forma a **(a)** alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios preponderantes às atividades atualmente desenvolvidas; ou **(b)** descaracterizar a emissão das Notas Comerciais pela Emitente como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável; e

(xvi) redução de capital social da Emitente, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos nos termos da lei.

6.29.3. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.5 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

(i) inadimplemento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico nos Documentos da Operação, hipótese na qual deverão ser os prazos de cura específicos;

(ii) questionamento judicial por qualquer pessoa não mencionada no item "(iii)" da Cláusula 6.29.2. acima em relação ao qual não tenha sido obtido provimento jurisdicional com efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) concessão de mútuos ou empréstimos, bem como alteração dos termos e condições de mútuos e empréstimos existentes concedidos pela Emitente, em qualquer dos casos acima, se a Emitente estiver inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão;

(iv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, exceto **(a)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que se verificar a ocorrência de tal não

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das suas atividades até o restabelecimento da respectiva autorização, concessão, alvará e/ou licença; ou **(b)** aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emitente e que tenha sido obtido o efeito suspensivo dentro do prazo legal;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta, incompleta ou insuficiente;

(vi) inadimplemento, pela Emitente e/ou por suas Controladoras, e/ou por suas Controladas, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Emitente e/ou Controladoras, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Emitente e/ou Controladoras e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Emitente e/ou Controladoras, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, em ambos os casos, no prazo legal ou em até 15 (quinze) dias, o que for menor, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que **(1)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou sustado(s) por decisão judicial; ou **(2)** foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; ou **(3)** o montante protestado foi devidamente quitado no prazo legal pela Emitente e/ou Controladoras e/ou suas Controladas;

(viii) descumprimento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Emitente e/ou suas Controladas em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Emitente e/ou Controladoras, igual ou superior, a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Emitente, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emitente, caso **(i)** a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Emissão; ou **(ii)** tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, exceto pelos dividendos obrigatórios do lucro do exercício anterior, conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emitente vigente na Data de Emissão;

(x) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, arresto, sequestro ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental ou judiciária, que resulte na perda, pela Emitente, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, no mínimo, R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) da totalidade do ativo da Emitente;

(xi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emitente, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, exceto por aquelas que não resultem em redução da classificação de risco em escala local da Emitente em dois ou mais níveis da escala de classificação de risco

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

local divulgada pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's em relação ao *rating* da Emitente na época da cessão, venda, alienação e/ou transferência de ativos; e

(xii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados pela Emitente e enviados à Securitizadora trimestralmente, nos termos e prazos previstos na Cláusula 7.1 (i) (b) abaixo, com base em suas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Emitente e a publicação das demonstrações financeiras da Emitente ("Índices Financeiros"), sendo a primeira verificação com base no trimestre encerrado em 31 de março de 2027, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento:

(1) a razão entre: **(A)** a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e **(B)** Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50 (cinquenta centésimos); e

(2) a razão entre: **(A)** a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Incorrer; deverá ser sempre igual ou maior que 2,0 (dois inteiros) ou menor que 0 (zero).

Onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Emitente menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta física;

"Receitas a Apropriar" corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emitente em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

"Custos e Despesas a Incorrer" custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emitente em bases consolidadas: **(i)** cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emitente em cada uma delas); e **(ii)** contratado na modalidade "Plano Empresário";

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emitente;

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido consolidado da Emitente, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emitente, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emitente.

6.29.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial à Emitente, observado que o vencimento antecipado das Notas Comerciais deverá ser comunicado pela Securitizadora ao Escriturador, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da ocorrência do evento.

6.29.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 6.29.3 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de titulares das Notas Comerciais, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de titulares de Notas Comerciais, a Securitizadora, conforme orientação da assembleia especial de titulares de CRI a ser realizada nos termos previstos do Termo de Securitização, decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI.

6.29.6. Na hipótese de não instalação da assembleia especial de titulares de CRI conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, e não deliberação pelos titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais ou das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida assembleia especial de titulares de CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso.

6.29.7. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, a Securitizadora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Notas Comerciais ou das Notas Comerciais da respectiva série deverão ser realizados pela Emitente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora.

6.29.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou das Notas Comerciais de determinada série, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da respectiva série, na

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da respectiva série. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da respectiva série não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, tais recursos deverão ser imputados conforme a ordem de pagamento prevista na Cláusula 4.1.3, item (xxii), do Termo de Securitização. A Emitente permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da respectiva série que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da respectiva série enquanto não forem pagas, declarando a Securitizadora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.30. *Publicidade*. Todos os atos e decisões relativos às Notas Comerciais deverão ser comunicados à Securitizadora, nos termos previstos na Cláusula 11 abaixo.

6.30.1. Caso a Securitizadora deixe de ser a única titular das Notas Comerciais, todos os atos e decisões relativos às Notas Comerciais deverão ser comunicados, na forma de aviso, na edição nacional do Jornal de Publicação, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Emitente poderá alterar o Jornal de Publicação por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Securitizadora e ao Agente Fiduciário e publicação, na forma de aviso, nos jornais a serem substituídos.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

7.1 A Emitente está adicionalmente obrigada a:

(i) disponibilizar em sua página na *internet* e na página da CVM na *internet*:

(a) na data em que ocorrer o primeiro entre: **(i)** o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social, ou período superior, conforme permitido pela legislação vigente à época da divulgação, e **(ii)** a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emitente auditadas por auditor independente registrado na CVM ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emitente"), acompanhadas de memória de cálculo dos Índices Financeiros contendo todas as rubricas necessárias para o acompanhamento pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário;

(b) na data em que ocorrer o primeiro entre: **(i)** o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social, para o qual será observado o decurso de 90 (noventa) dias contados da data de término do respectivo trimestre), ou período superior, conforme permitido pela legislação vigente à época da divulgação, e **(ii)** a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emitente com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emitente", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emitente e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emitente, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emitente"); e

(c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 80").

(ii) fornecer à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário:

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alínea (a), declaração firmada por representantes legais da Emitente, na forma de seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão com referência à data de celebração deste Termo de Emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação da Emitente prevista neste Termo de Emissão;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ciência, recebimento de informações a respeito da ocorrência, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emitente relacionada **(i)** a qualquer inadimplemento, pela Emitente, de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão e/ou **(ii)** a um Evento de Inadimplemento;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; e/ou **(ii)** qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão ("Efeito Adverso Relevante");

(d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, no limite das obrigações assumidas neste Termo de Emissão e, também, observados os limites impostos pela legislação e regulamentação aplicáveis à Emitente;

(e) no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de veiculação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco dos CRI, contratada na forma do inciso (xxv) abaixo; e

(f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, memória de cálculo dos Índices Financeiros contendo todas as rubricas necessárias para o acompanhamento pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário.

(iii) não divulgar ao público informações referentes à Emitente, à Emissão ou às Notas Comerciais, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160;

(iv) cumprir com as disposições da Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme vigor;

(v) notificar, na mesma data, a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário sobre a convocação de quaisquer assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais;

(vi) manter órgão para atender a Securitizadora ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;

(vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, nem praticar nenhum ato em desacordo com seus respectivos atos constitutivos vigentes ou com este Termo de Emissão;

(viii) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais e/ou às assembleias especiais de titulares de CRI, sempre que solicitada;

(ix) arcar com todos os custos decorrentes: **(a)** da distribuição das Notas Comerciais, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tal como a RCA; e **(c)** das despesas com a contratação dos prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao agente de liquidação dos CRI, o Agente Fiduciário e a agência de classificação de risco dos CRI;

(x) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(xi) sem prejuízo do disposto no inciso (xiv) abaixo, cumprir e/ou fazer cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, integralmente a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida) e trabalhista em vigor aplicável à Emitente. A Emitente obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências socioambientais exigidas por lei ou por autoridade competente para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos ambientais e de proteção aos trabalhadores, órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor e adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício de suas atividades;

(xii) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por seus Controladores, Controladas e seus respectivos administradores e empregados agindo em nome e em benefício da Emitente, e envidar melhores esforços para que seus agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros agindo em nome e em benefício da Emitente observem, cumpram e/ou façam cumprir, as leis, regulamentos, ordens, regulação, estatuto, portaria, código, decreto, exigência oriunda de qualquer autoridade governamental e/ou demais normas em vigor relativas a questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, bem como relacionada ao incentivo à prostituição e aos crimes ambientais;

(xiii) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por seus Controladores, Controladas e seus respectivos administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros agindo em nome e em benefício da Emitente observem, cumpram e/ou façam cumprir, toda e qualquer lei que trata de corrupção, incluindo as Leis Anticorrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, devendo **(a)** adotar políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129; **(b)** possuir políticas e procedimentos internos para dar conhecimento pleno de tais normas a suas Controladoras, a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; e **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira;

(xiv) comunicar, por meio físico ou eletrônico, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência inequívoca, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento, ou ainda, a ocorrência de outros eventos ou situações que possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xv) manter e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto **(a)** por aquelas licenças, concessões, autorizações, permissões e/ou alvarás não obtidas, não renovadas, canceladas, revogadas ou suspensos que, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, conforme o caso, a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das suas atividades até o restabelecimento da respectiva licença, concessão, autorização, permissão e/ou alvará; ou **(b)** por aquelas licenças, concessões, autorizações, permissões e/ou alvarás que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Emitente e que tenha sido obtido o efeito suspensivo dentro do prazo legal;

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

(xvi) manter e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

(xvii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

(xviii) adotar, durante o período de vigência das Notas Comerciais, as medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho;

(xix) manter válidas e regulares as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xx) contratar e manter contratados, às suas expensas, diretamente ou por meio da Securitizadora, conforme o caso, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao escriturador dos CRI, ao agente de liquidação dos CRI, a agência de classificação de risco, a Securitizadora, ao Auditor Independente e ao sistema de distribuição dos CRI;

(xxi) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais que sejam de responsabilidade da Emitente;

(xxii) notificar imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emitente ou que possa afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais;

(xxiii) não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, a realizar em benefício próprio ou em benefício da Emitente, **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou **(c)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xxiv) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão, inclusive no que concerne a devida destinação dos recursos prevista na Cláusula 4 acima, conforme aplicável;

(xxv) contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's, para realizar a classificação de risco (*rating*) da emissão dos CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, **(a)** atualizar a classificação de risco (*rating*) da emissão dos CRI anualmente, a partir da data do respectivo relatório, até a data de vencimento dos CRI; **(b)** divulgar anualmente e permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; **(c)** entregar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; e **(d)** comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário e à Securitizadora qualquer alteração da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Emitente deverá **(i)** contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos titulares de CRI, bastando notificar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou **(ii)** caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item (i) acima, no prazo de até

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário para que seja convocada assembleia especial de titulares de CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta; e

(xxvi) cumprir com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução CMN 5.118.

8 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS

8.1. A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 47, parágrafo 3º, da Lei 14.195 e no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Securitizadora.

8.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a respectiva assembleia especial de titulares de CRI, 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, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Notas Comerciais, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.3. As assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais poderão ser convocadas pela Emitente ou pela própria Securitizadora.

8.4. As assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, poderão ser convocadas pela Securitizadora ou pela própria Emitente, no âmbito de suas respectivas competências e observadas as disposições deste Termo de Emissão e da regulamentação aplicável.

8.5. A convocação da assembleia geral de Notas Comerciais, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.4 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e deste Termo de Emissão. Fica dispensada a publicação do edital de convocação caso estejam presentes, na assembleia, titulares representando a totalidade das Notas Comerciais em circulação, nos termos da legislação aplicável.

8.6. As assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, instalar-se-ão com a presença da Securitizadora.

8.7. A presidência das assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, caberá à Securitizadora.

8.8. Nas deliberações das assembleias gerais de Notas Comerciais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, a cada uma das Notas Comerciais em circulação ou das Notas Comerciais em circulação de cada série, conforme o caso, caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Securitizadora ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, dependerão de aprovação da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 8.2 acima.

8.9. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

8.10. Aplica-se às assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, no que couber, o disposto na Lei 14.195 e na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas neste último caso.

9 DECLARAÇÕES DA EMITENTE

9.1 A Emitente, neste ato, declara que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM e devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emitente as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emitente exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) exceto pelo disposto neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, pelo registro da RCA na JUCISRS e pela publicação da RCA no Jornal de Publicação, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta;

(vi) a celebração, os termos e condições deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta **(a)** não infringem o estatuto social da Emitente; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emitente seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emitente seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emitente e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(e)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emitente e/ou qualquer de seus ativos;

(vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI e a forma de cálculo da Remuneração DI foi acordada por livre vontade da Emitente, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) as informações prestadas por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(x) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário, à Securitizadora e/ou aos potenciais investidores dos CRI são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes,

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

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;

(xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Emitente relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emitente naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xii) está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, observada a existência de processos em que a Emitente e suas Controladas discutem, de boa-fé, o cumprimento de tais normas e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos;

(xiii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, observada a existência de processos em que a Emitente discute, de boa-fé, o cumprimento de tais obrigações, e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos;

(xiv) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, observada a existência de processos em que a Emitente discute, de boa-fé, o pagamento de tributos e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos;

(xv) possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto **(a)** por aquelas licenças, concessões, autorizações, permissões e/ou alvarás não obtidas, não renovadas, canceladas, revogadas ou suspensos que a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das suas atividades até o restabelecimento da respectiva licença, concessão, autorização, permissão e/ou alvará; ou **(b)** por aquelas licenças, concessões, autorizações, permissões e/ou alvarás que estejam sendo discutidos de boa-fé pela Emitente e que tenha sido obtido o efeito suspensivo dentro do prazo legal;

(xvi) está cumprindo, em todos os aspectos, a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como a proceder todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("Legislação Socioambiental");

(xvii) cumpre e faz suas Controladas, Controladores, coligadas, conselheiros, diretores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; **(b)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos no normativo indicado anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(d)** adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Emitente para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação do normativo referido anteriormente; e **(e)** caso a Emitente tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludida norma, comunicará imediatamente a Securitizadora; a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste Termo de Emissão ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Termo de Emissão acarretará no vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 6.29 (Vencimento Antecipado);

(xviii) inexiste, inclusive em relação às Controladas **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(1)** que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(2)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xix) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xx) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emitente, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 48 da Lei 14.195 e do artigo 784 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil");

(xxi) a Emitente declara, ainda, **(a)** não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer plenamente, suas funções conforme descritas neste Termo de Emissão e na Resolução CVM 17; **(b)** ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário; e **(c)** que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM 17;

(xxii) cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

(xxiii) os documentos e as informações prestadas por ocasião da Oferta e as informações constantes dos Prospectos e da versão do formulário de referência da Emitente, vigente nesta data, conforme disponibilizada no *website* da CVM, elaborado e atualizado pela Emitente em conformidade com a Resolução CVM 80, bem como quaisquer outras disposições da CVM ("Formulário de Referência"), e nos avisos de ato ou fato relevante divulgados pela Emitente e nas demais informações eventuais e periódicas da Emitente previstas na Resolução CVM 80 divulgadas pela Emitente desde a data de apresentação do Formulário de Referência são, nas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xxiv) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo a prostituição, ou **(b)** crime contra o meio ambiente; e

(xxv) a Emitente está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emitente o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emitente; **(b)** não ser

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

9.2 Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, a Emitente obriga-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomarem conhecimento, a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da cláusula acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

9.3 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas necessárias (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência **(i)** do descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Emitente serem falsas, incorretas ou inexatas; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emitente nos termos desta Cláusula não incluem: **(a)** despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; **(b)** danos indiretos e/ou lucros cessantes; ou **(c)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário, desde que devidamente comprovado por meio de sentença judicial transitada em julgado.

10 DESPESAS

10.1 Correrão por conta da Emitente ou do Patrimônio Separado mantido às expensas da Emitente, conforme aplicável, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do escriturador dos CRI e do agente de liquidação dos CRI, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e à Operação de Securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$10.000,00 (dez mil reais) que não estejam previstas no Anexo IV deste Termo de Emissão deverão ser previamente aprovadas pela Emitente, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.

10.2 Para os fins deste Termo de Emissão, **(i)** "Despesas" significam as Despesas Extraordinárias, as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto; **(ii)** "Despesas Extraordinárias" significam as despesas extraordinárias, decorrentes das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, previstas no Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na data de emissão dos CRI, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas; **(iii)** "Despesas Iniciais" significam as despesas *flats*, decorrentes da emissão das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, previstas na tabela constante do Anexo IV deste Termo de Emissão, que serão pagas com os recursos da integralização dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais; e **(iv)** "Despesas Recorrentes" significam as despesas ordinárias e futuras, decorrentes das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, previstas na tabela constante do Anexo IV deste Termo de Emissão, que serão pagas através do Fundo de Despesas.

10.3 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial de titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas no Anexo IV deste Termo de Emissão, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.3.1 Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários oriundos de ato ou omissão da Emitente, são de inteira responsabilidade da Emitente.

10.3.2 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emitente oriundos de ato ou omissão da Emitente, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora dos CRI, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

10.3.3 A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

10.3.4 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emitente, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

10.3.5 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emitente.

10.3.6 Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emitente, parte obrigada por tais pagamentos.

10.3.7 Sem prejuízo da obrigação da Emitente prevista na Cláusula 10.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas acima sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Emitente ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento ressalvado o direito de regresso contra a Emitente. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos direitos creditórios imobiliários decorrentes deste Termo de Emissão, e deverão ser pagas na ordem de pagamentos estabelecida no Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI, ou ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado dos CRI na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

10.4 *Fundo de Despesas.*

10.4.1 Mediante retenção de parte do valor de integralização das Notas Comerciais, na primeira Data de Integralização, será constituído na Conta Centralizadora, em garantia do pagamento das Despesas, o fundo de despesas, correspondentes ao valor necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes referentes aos próximos 6 (seis) meses e provisionados para as Despesas Extraordinárias ("Fundo de Despesas" e "Valor do Fundo de Despesas", respectivamente). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emitente somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos. Exclusivamente na Primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o montante necessário para fazer frente

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

ao pagamento referente às Despesas Iniciais e aos próximos 6 (seis) meses das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias provisionadas da Emissão, conforme previstos no Anexo IV a este Termo de Emissão ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

10.4.2 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores às Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias provisionadas referentes aos próximos 3 (três) meses ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora poderá notificar a Emitente para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação nesse sentido, aporte os recursos necessários para recomposição do Fundo de Despesas até o Valor do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora.

10.4.3 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Valor do Fundo de Despesas para a Conta Centralizadora, nos termos previstos neste Termo de Emissão, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, mediante apresentação, pela Securitizadora, de notificação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais.

10.4.4 Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emitente somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

10.4.5 Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emitente, somente se **(i)** a Emitente não efetuar tal pagamento; e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI, conforme aplicável, que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares de CRI convocada para este fim.

10.4.6 Em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as despesas com recursos próprios.

10.4.7 Os titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente 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 quitadas serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

10.4.8 Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

10.4.9 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emitente de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

10.4.10 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, aplicará tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

10.4.11 Para fins deste Termo de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora dos CRI e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora dos CRI, quais sejam, investimentos em: **(i)** títulos públicos federais, **(ii)** certificados de depósito bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A. ("Instituições Autorizadas"); **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou **(iv)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.

11 COMUNICAÇÕES

11.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-símile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, bairro Auxiliadora
CEP 90450-120 – Porto Alegre, RS
At.: Departamento Jurídico; Departamento Financeiro
Telefone: + 55 (51) 3016 9000
Correio Eletrônico: juridico@melnick.com.br; financeiro@melnick.com.br

(ii) para a Securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003 - São Paulo, SP
At.: Renan Toffanin
Telefone: (11) 3385-1800
Correio Eletrônico: gestaosec.naofin@vert-capital.com

(iii) para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12901, 11ª Andar, Conjuntos 1101 e 1102 Parte, Bloco A, Brooklin Paulista,

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

CEP 04.578-910, São Paulo/SP.
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

11.2 As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos a empregado, preposto ou representante das Partes.

11.3 A mudança de dados pelas Partes deverá ser por elas comunicada por escrito à outra Parte, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 A mudança de dados pelas Partes deverá ser por elas comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de fato relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

12.2 As obrigações assumidas neste Termo de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

12.3 Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

12.4 Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de titulares de Notas Comerciais e assembleia especial de titulares de CRI para deliberar sobre: **(i)** a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(ii)** a substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, **(iii)** a revolvência de direitos creditórios, da Securitizadora, **(iv)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos prestadores de serviços; **(v)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste Termo de Emissão, **(vi)** a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Notas Comerciais; e **(vii)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora ou os titulares de CRI.

12.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Termo de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

12.6 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

12.7 Este Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

12.8 A Emitente autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a divulgarem todos dados e informações deste Termo de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emitente nos termos da Cláusula 7.1 acima.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

12.9 *Assinatura Digital*. As Partes assinam este Termo de Emissão por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

12.10 Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Emissão em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. 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, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória n.º 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, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

13 LEI DE REGÊNCIA

13.1 Este Termo de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14 FORO

14.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Emissão eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 30 de março de 2026.

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

(páginas de assinaturas a seguir)

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

(*Página de Assinaturas 1/1 do Instrumento Particular de Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*)

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DocuSigned by
Assinado por: LEANDRO MELNICK:90699647015
CPF: 90699647015
Papel: Signatário Melnick
Hora da assinatura: 30/03/2026 | 21:11:34 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
FC9B74E644CB480...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Assinado por: JULIANO MELNICK:67617565020
CPF: 67617565020
Papel: Signatário Melnick
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 20:57:13 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
D7A272CC48AF490...

Nome:
Cargo:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Papel: Signatário VERT
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:10:05 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferÃªncia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
39DDDEEA3A44E4...

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1 DocuSigned by:
Joelson Barbosa Bovira
BBAD2EEB55254DE...

Nome:
CPF n.º

2. DocuSigned by:
Williane Martins
2791ABD9B7C24A1...

Nome:
CPF n.º

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Proprietário	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Grand Park Moinhos	Melnick	Avenida Dr Sezefredo Azambuja Vieira, Marechal Rondon, Canoas/RS	75.688, do Registro de imóveis - de Canoas	NÃO	NÃO	SIM
Casa Moinhos	Melnick	Rua Hilário Ribeiro, nº 150, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	215.591, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
High Garden - Rio Branco	Melnick	Travessa Desembargador Vieira Pires, nº 115, Rio Branco, Porto Alegre/RS	216.721, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
Go Moinhos	Melnick	Rua 24 de Outubro, nº 1290, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	217.939, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Cidade Nilo	Melnick	Avenida Nilópolis, nº 543, Petrópolis, Porto Alegre/RS	214.258, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Jazz Nova York	Melnick	Avenida Nova York, nº 188, Auxiliadora, Porto Alegre/RS	218.663 do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Go Home Design	Melnick	Rua Carlos Trein Filho, nº 1015, Bela Vista, Porto Alegre/RS	219.957, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
High Garden Iguatemi	Melnick	Rua Carlos Legori, nº 590, Boa Vista, Porto Alegre/RS	208.876, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Seen Três Figueiras	Melnick	Alameda Eduardo Guimarães, nº 101, Três Figueiras, Porto Alegre/RS	210.687, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Square Garden	Melnick	Rua Felipe de Oliveira, nº 15, Santa Cecília, Porto Alegre/RS	160.497, do Registro de Imóveis - 2ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Shopping Total	Melnick	Rua Cristóvão Colombo, Independência, Porto Alegre/RS	66.594, 66.884, 90.631, 158.361, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO
Pedro Ivo 800	Melnick	Rua Pedro Ivo, Mont'Serrat, Porto Alegre/RS	14.201, 72.841, 37.467, 78.505, 146.326, 38.829, 105.575, 106.100, 133.755, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

2.1 Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento (*)
Square Garden	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 43.000.000,00	34%
Arte Cidade Nilo	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 20.000.000,00	16%
High Garden Iguatemi	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 15.000.000,00	12%
Seen Três Figueiras	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 15.000.000,00	12%
High Garden Rio Branco	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 10.000.000,00	8%
Jazz	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 5.000.000,00	4%

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Casa Moinhos	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	4.000.000,00	3%
Go Moinhos	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	3.000.000,00	2%
Go Home Design	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	3.000.000,00	2%
Shopping Total	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	2.500.000,00	2%
Pedro Ivo 800	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	2.500.000,00	2%
Grand Park Moinhos	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	2.000.000,00	2%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes do Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2026	R$ 17.857.142,86	R$ 17.857.142,86	R$ 35.714.285,71
2027	R$ 17.857.142,86	R$ 17.857.142,86	R$ 35.714.285,71
2028	R$ 17.857.142,86	R$ 17.857.142,86	R$ 35.714.285,71
2029	R$ 17.857.142,86	R$ -	R$ 17.857.142,86
Total (R$)			**125.000.000**

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMITENTE DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Tabela 4 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente 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, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2023	R$ 939.962.000,00
2024	R$ 805.517.000,00
2025	R$ 844.895.000,00
Total	**R$ 2.590.374.000,00**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Emitente empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$2.590.374.000,00 (dois bilhões, quinhentos e noventa milhões e trezentos e setenta e quatro mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emitente em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto no inciso (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

ANEXO II

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 25119, em fase operacional, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, bairro Auxiliadora, CEP 90450-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.181.987/0001-77, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300052885, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Termo de Emissão") celebrado entre a Companhia e a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a CVM, sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300492307 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais que lastreiam a 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão, em até 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das notas comerciais escriturais emitidas no âmbito do Termo de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Imóvel	Utilização	Valor total gasto

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

ANEXO III

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

Boletim de Subscrição das Notas Comerciais da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Emitente	CNPJ
MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	12.181.987/0001-77

Logradouro	Bairro
Rua Carlos Trein Filho, n.º 551	Auxiliadora

CEP	Cidade	Estado
90450-120	Porto Alegre	RS

Características:

2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, *s*em garantia real ou fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Notas Comerciais", "Emissão" e "Emitente", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A."*, datado de 30 de março de 2026, conforme aditado em [=] de [=] de 2026 ("Termo de Emissão").

A Emissão foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emitente realizada em 30 de março de 2026, a qual foi arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("JUCISRS") sob o n.º [=], em [=] de [=] de 2026, e foi publicada no jornal "Jornal do Comércio – Porto Alegre – RS" em [=] de [=] de 2026, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("RCA da Emitente").

A Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização para constituição de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão da Securitizadora ("CRI").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, destinada aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, em regime de garantia firme de colocação, conforme detalhado nos documentos representativos da operação de securitização, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 160, de 1 de julho de 2022, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo os investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares de CRI".

As Notas Comerciais serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Notas Comerciais será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculadas na forma da Cláusula 6.16 deste Termo de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.

Notas Comerciais Subscritas		
Quantidade de Notas Comerciais DI	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Notas Comerciais Subscritas		
Quantidade de Notas Comerciais Pré	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização
☐ Em conta corrente n.º 13912-0, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341) ☐ Moeda corrente nacional.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Notas Comerciais encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(ii) arquivamento da RCA da Emitente na JUCISRS;

(iii) publicação da RCA da Emitente no "Jornal do Comércio – Porto Alegre – RS";

(iv) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(v) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(vi) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos do Termo de Emissão;

(vii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado e em termos satisfatórios à Securitizadora;

(viii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Emitente, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

(ix) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Notas Comerciais, bem como declaro ter obtido exemplar do Termo de Emissão. São Paulo, [=] de [=] de 2026. Subscritor	CNPJ
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA _____ Nome: Cargo:	25.005.683/0001-09

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

ANEXO IV

TABELA DE DESPESAS

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Securitizadora	Comissão de Emissão	Pela Emissão dos CRI, será devida uma parcela única no valor equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, com recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
	Taxa de Administração	Pela administração do patrimônio separado dos CRI, será devida parcela única de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, uma parcelo de implantação de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) e uma primeira parcela no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Instituição Custodiante	Custodiante	A Instituição Custodiante fará jus a uma parcela de registro da CCI de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) e uma primeira parcela equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Escriturador	Escrituração das Notas Comerciais	O Escriturador fará jus a uma primeira parcela equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Escriturador	Escrituração dos CRI	O Escriturador fará jus a uma primeira parcela equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).
Banco Liquidante	Liquidante	O Banco Liquidante fará jus a uma parcela de implantação de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e uma primeira parcela equivalente a R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais).		

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Regulador	CVM	A taxa de fiscalização da Oferta será calculada conforme aplicação do percentual de 0,03% (três centésimos por cento) sobre o valor total de cada Oferta, respeitando o valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos) para cada Oferta.	Não aplicável.	Não aplicável.
Regulador	ANBIMA	Será devida taxa para registro da oferta da ANBIMA, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 14.169,00 (catorze mil cento e sessenta e nove reais) e o limite máximo de R$ 99.194,00 (noventa e nove mil cento e noventa e quatro reais).	Não aplicável.	Não aplicável.
Regulador	ANBIMA	Será devida para registro de dados de CRIs, na qual será aplicado o percentual de 0,004177% sobre o valor total de cada Oferta, respeitando o limite mínimo de R$ 1.490,00 (mil quatrocentos e noventa reais) e o limite máximo de R$ 2.830,00 (dois mil oitocentos e trinta reais).	Não aplicável.	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS INICIAIS</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>B3</td><td>Registro</td><td>Será devida taxa de registro da B3, na qual será cobrado um valor variável sobre o volume de cada Oferta se superior a R$ 6.116,44 (seis mil cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), nos termos indicados abaixo:

<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 50.000.000,00</td><td>0,02900%</td></tr>
<tr><td>R$ 50.000.000,01</td><td>R$ 250.000.000,00</td><td>0,02300%</td></tr>
<tr><td>R$ 250.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,01750%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 2.499.999.999,99</td><td>0,01300%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 2.500.000.000,00</td><td>0,00900%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Clearing</td><td>Será devida taxa de clearing da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais). Observado que o valor é devido por cada transferência via STR, por série e evento de pagamento.</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS INICIAIS</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>B3</td><td>Custódia da CCI</td><td>Será devida taxa de custódia da CCI da B3, nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr>
<tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr>
<tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Assessor Legal	*Honorários*	Será devida, pelos Honorários do Assessor Legal, uma remuneração em parcela única no valor de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável.

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Securitizadora	Taxa de Administração	Pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R$	Os valores mencionados serão acrescidos dos	A remuneração

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
		2.500,00 (dois mil e quinhentos reais),pagas no dia 16 do mês referente à primeira parcela ou, caso dia 16 não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M desde a Data de Integralização dos CRA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, conforme descrita nesta escritura de emissão.	valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.
	Remuneração adicional por atos independentes	Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais e excussão de eventuais garantias relacionados à Emissão e/ou ao lastro, (ii) aditamentos aos documentos da Emissão, inclusive relativos a troca de lastros ou garantias; (iii) implementação das decisões	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
		tomadas nas reuniões e/ou assembleias, bem como das novas condições estabelecidas para a Emissão em virtude dos aditamentos; (iv) verificações extraordinárias de destinação de recursos e garantias; (v) atendimento de solicitações da Devedora ou de terceiros que sejam relacionadas a reclamações perante os órgãos de defesa do consumidor e/ou processos judiciais ou extrajudiciais, vinculados ao lastro da Emissão e/ou a procedimentos de cobrança praticados pela Devedora ou por terceiros contratados no âmbito da Emissão; (vi) esforços adicionais, quando a Emissão tiver mais de 1 (um) distribuidor mandatado e/ou a liquidação ocorrer em mais de uma data; (vii) desenvolvimento de funcionalidades, automações e/ou quaisquer customizações dos sistemas da Emissora que se façam necessários para a prestação dos Serviços no âmbito da Emissão; (viii) realização de estudos, análises, conferências telefônicas e/ou preparação de e-mails relacionados a quaisquer dos itens anteriores; (ix) verificação de covenants no âmbito da Operação de Securitização e/ou acerca de índices relacionados à estrutura da Operação de Securitização; e (x) verificação de garantias, incluindo, mas não se limitando, fluxos periódicos, razões de garantias; etc. O mesmo valor		

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
		por hora de trabalho dedicado será devido caso seja necessária a realização de análises de documentos, participação em reuniões, virtuais ou presenciais, bem como qualquer atividade por parte de colaboradores da VERT durante os fins de semana e/ou feriados nacionais, tanto na fase de estruturação como após a emissão da Operação de Securitização.		
Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação em vigor, parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo as parcelas pagas no mesmo dia dos anos subsequentes que o pagamento da parcela de implementação.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Será devido ao Agente Fiduciário, pela Verificação de Destinação de Recursos, o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada evento de verificação.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA.
Instituição Custodiante	Custodiante	A Instituição Custodiante fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) anuais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
			tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	
Escriturador	Escrituração das Notas Comerciais	O Escriturador fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) anuais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.
Escriturador	Escrituração dos CRI	O Escriturador fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) anuais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1)	A remuneração será atualizada anualmente pela variação

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
			ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	positiva do IGPM/FGV.
Banco Liquidante	Liquidante	O Banco Liquidante fará jus a remuneração equivalente a R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) anuais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.
Contador do Patrimônio Separado	Contabilidade das Demonstrações Financeiras	A empresa de contabilidade fará jus a remuneração equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses	A remuneração será corrigida anualmente pela variação

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
			serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	acumulada do IPCA.
Auditor Independente	Auditoria das Demonstrações Financeiras	O Auditor independente fará jus a remuneração anual equivalente a R$ 5.830,90 (cinco mil oitocentos e trinta reais e noventa centavos).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA.
B3	*Clearing*	Será devida taxa de *clearing* da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% (um milésimo por cento) sobre o valor de	Não aplicável.	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais), por evento de pagamento e por cada série.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Custódia da CCI</td><td>Será devida mensalmente taxa de custódia da CCI da B3, nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr>
<tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr>
<tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

ANEXO V

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

Notas Comerciais DI

Ordem	Data de Pagamento - Lastro (DU)	Amort %	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	30/04/2026	0,0000%	Não	Não
2	01/06/2026	0,0000%	Não	Não
3	30/06/2026	0,0000%	Não	Sim
4	30/07/2026	0,0000%	Não	Não
5	31/08/2026	0,0000%	Não	Não
6	30/09/2026	0,0000%	Não	Sim
7	30/10/2026	0,0000%	Não	Não
8	30/11/2026	0,0000%	Não	Não
9	30/12/2026	0,0000%	Não	Sim
10	01/02/2027	0,0000%	Não	Não
11	01/03/2027	0,0000%	Não	Não
12	30/03/2027	0,0000%	Não	Sim
13	30/04/2027	0,0000%	Não	Não
14	31/05/2027	0,0000%	Não	Não
15	30/06/2027	0,0000%	Não	Sim
16	30/07/2027	0,0000%	Não	Não
17	30/08/2027	0,0000%	Não	Não
18	30/09/2027	0,0000%	Não	Sim
19	01/11/2027	0,0000%	Não	Não
20	30/11/2027	0,0000%	Não	Não
21	30/12/2027	0,0000%	Não	Sim
22	31/01/2028	0,0000%	Não	Não
23	01/03/2028	0,0000%	Não	Não
24	30/03/2028	20,0000%	Não	Sim
25	02/05/2028	0,0000%	Não	Não
26	30/05/2028	0,0000%	Não	Não
27	30/06/2028	25,0000%	Não	Sim
28	31/07/2028	0,0000%	Não	Não
29	30/08/2028	0,0000%	Não	Não
30	02/10/2028	33,3333%	Não	Sim
31	30/10/2028	0,0000%	Não	Não
32	30/11/2028	0,0000%	Não	Não
33	02/01/2029	50,0000%	Não	Sim
34	30/01/2029	0,0000%	Não	Não
35	28/02/2029	0,0000%	Não	Não
36	02/04/2029	100,0000%	Não	Sim

Docusign Envelope ID: EF5123F7-0012-478A-91B5-9DF4CACDE669

Notas Comerciais Pré

Ordem	Data de Pagamento - Lastro (DU)	Amort %	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	30/04/2026	0,0000%	Não	Não
2	01/06/2026	0,0000%	Não	Não
3	30/06/2026	0,0000%	Não	Sim
4	30/07/2026	0,0000%	Não	Não
5	31/08/2026	0,0000%	Não	Não
6	30/09/2026	0,0000%	Não	Sim
7	30/10/2026	0,0000%	Não	Não
8	30/11/2026	0,0000%	Não	Não
9	30/12/2026	0,0000%	Não	Sim
10	01/02/2027	0,0000%	Não	Não
11	01/03/2027	0,0000%	Não	Não
12	30/03/2027	0,0000%	Não	Sim
13	30/04/2027	0,0000%	Não	Não
14	31/05/2027	0,0000%	Não	Não
15	30/06/2027	0,0000%	Não	Sim
16	30/07/2027	0,0000%	Não	Não
17	30/08/2027	0,0000%	Não	Não
18	30/09/2027	0,0000%	Não	Sim
19	01/11/2027	0,0000%	Não	Não
20	30/11/2027	0,0000%	Não	Não
21	30/12/2027	0,0000%	Não	Sim
22	31/01/2028	0,0000%	Não	Não
23	01/03/2028	0,0000%	Não	Não
24	30/03/2028	20,0000%	Não	Sim
25	02/05/2028	0,0000%	Não	Não
26	30/05/2028	0,0000%	Não	Não
27	30/06/2028	25,0000%	Não	Sim
28	31/07/2028	0,0000%	Não	Não
29	30/08/2028	0,0000%	Não	Não
30	02/10/2028	33,3333%	Não	Sim
31	30/10/2028	0,0000%	Não	Não
32	30/11/2028	0,0000%	Não	Não
33	02/01/2029	50,0000%	Não	Sim
34	30/01/2029	0,0000%	Não	Não
35	28/02/2029	0,0000%	Não	Não
36	02/04/2029	100,0000%	Não	Sim

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



melnick
Muito mais que morar

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Versão de Assinatura

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES DA 173ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Companhia Securitizadora – Categoria S2 – CVM n.º 680
CNPJ n.º 25.005.683/0001-09
Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CNPJ n.º 12.181.987/0001-77
Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, Auxiliadora
CEP 90450-120, Porto Alegre – RS

celebrado com a

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

30 de março de 2026.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Sumário

1 DEFINIÇÕES 3
2 REGISTRO NA CVM E NA ANBIMA 13
3 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 13
4 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI 15
5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 33
6 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 37
7 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 37
8 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 40
9 B3 40
10 ESCRITURAÇÃO 41
11 AGENTE DE LIQUIDAÇÃO 41
12 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO E CONTADOR DO PATRIMÔNIO SEPARADO 41
13 DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE PRESTADORES DE SERVIÇO 42
14 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 43
15 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA 49
16 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI 61
17 SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI 64
18 AGENTE FIDUCIÁRIO 66
19 ASSEMBLEIA ESPECIAL 73
20 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS 79
21 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI 82
22 PUBLICIDADE 85
23 FATORES DE RISCO 85
24 DISPOSIÇÕES GERAIS 85
25 NOTIFICAÇÕES 88
26 LEI APLICÁVEL E FORO 88
ANEXO I Descrição da CCI 90
ANEXO II Declaração de Custódia 98
ANEXO III Cronograma de Pagamentos dos CRI 99
ANEXO IV Declaração da Emissora 101
ANEXO V Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses 103
ANEXO VI Destinação de Recursos 104
ANEXO VII Modelo de Relatório de Verificação 110
ANEXO VIII Tabela de Despesas 111
ANEXO IX Declaração do Regime Fiduciário 129
ANEXO X Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário 130

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 173ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

(1) **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300492307, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160, a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo), bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Afiliadas": significa as Controladas e os Controladores da Securitizadora (conforme definidos abaixo), em conjunto;

"Agência de Classificação de Risco": significa a **Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, que foi contratada pela Devedora, em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60;

"Agente de Liquidação": significa a **VERT Distribuidora de Títulos e Valores**

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.967.968/0001-18, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 11 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

"Agente Fiduciário": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI (conforme definidos abaixo), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 18 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 18.5 e seguintes deste Termo de Securitização;

"Amortização Extraordinária Facultativa": tem o significado previsto na Cláusula 4.6 abaixo;

"Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.6.1 abaixo;

"ANBIMA": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": tem o significado previsto na Cláusula 20.10.11 abaixo;

"Assembleia Especial": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, conjunta ou de uma respectiva série, conforme o caso, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a **BDO RCS 5 AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"CCI DI": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários DI por ela representados será realizado conforme disposto neste Termo de Securitização;

"CCI Pré": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Pré, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Pré por ela representados será realizado conforme disposto neste

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Termo de Securitização;

"CCI": significam, em conjunto, a CCI DI e a CCI Pré;

"Código ANBIMA": significa o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor nesta data;

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": tem o significado previsto no preâmbulo;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 4.7.1 abaixo;

"Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 4.7.2 abaixo;

"Conta Centralizadora": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 98655-3, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Contrato de Agente de Liquidação": significa o "*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Agente de Liquidação*", celebrado entre a Emissora e o Agente de Liquidação em 27 de novembro de 2024, e o termo de adesão referente à presente Emissão;

"Contrato de Custódia": significa o "*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Custódia*", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante em 10 de fevereiro de 2025, e o termo de adesão referente à presente Emissão;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora*", celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, em 30 de março de 2026;

"Contrato de Escrituração": significa o "*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Escrituração*", celebrado entre a Emissora e o Escriturador em 17 de fevereiro de 2025, e o termo de adesão referente à presente Emissão;

"Controlada": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

"Controladora": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

"Controle": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Coordenador Líder": significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

valores que nela venham a ser depositados, incluindo o Fundo de Despesas; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários": significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, representados pelas CCI, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Notas Comerciais desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais da respectiva série ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão;

"CRI DI": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão, da 1ª (primeira) série, da Securitizadora;

"CRI Pré": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão, da 2ª (segunda) série, da Securitizadora;

"CRI": significam, em conjunto, os CRI DI e os CRI Pré;

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

"Cronograma Indicativo": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.4 deste Termo de Securitização

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custos e Despesas Destinação": tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Data de Emissão das Notas Comerciais": significa o dia 30 de março de 2026;

"Data de Emissão dos CRI": significa o dia 30 de março de 2026;

"Data de Integralização": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.1.3, itens (viii) e (ix) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais": significa cada data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, conforme definido no Termo de Emissão;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 5.3 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (xiv) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Pré": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (xiv) abaixo;

"Datas de Vencimento dos CRI": significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI DI e a Data de Vencimento dos CRI Pré;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Decreto 8.426": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Despesas": significam as despesas previstas na Cláusula 20.2 abaixo;

"Devedora" ou "Companhia": significa a **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 25119, em fase operacional, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, Auxiliadora, CEP 90450-120, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.181.987/0001-77, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCISRS, sob o NIRE 43300052885;

"Dia Útil": significa, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

"Documentos Comprobatórios": significam, em conjunto, **(i)** o Termo de Emissão, **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização, **(iv)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, e **(v)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável;

"Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.8 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, mas não se limitando **(i)** o Termo de Emissão, **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização, **(iv)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, **(v)** o Contrato de Distribuição, **(vi)** o Prospecto Preliminar; **(vii)** o Prospecto Definitivo; **(viii)** a Lâmina da Oferta; **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável;

"Efeito Adverso Relevante": significa **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; e/ou **(ii)** qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;

"Emissão": significa a presente emissão de CRI, em até 2 (duas) séries, da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

"Empreendimentos Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 30 de março de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escriturador dos CRI": significa a **VERT Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 10 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

"Escriturador das Notas Comerciais": significa **VERT Distribuidora de Títulos e**

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, responsável pela escrituração das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, fazendo jus à remuneração descrita no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 17.1.5 abaixo;

"Evento de Inadimplemento": tem o significado previsto na Cláusula 14.2 abaixo;

"Eventos de Inadimplemento Automático": tem o significado previsto na Cláusula 14.2.1 abaixo;

"Eventos de Inadimplemento Não Automático": tem o significado previsto na Cláusula 14.2.2 abaixo;

"Evento de Retenção de Tributos": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"Fundo de Despesas": significa o fundo de despesas a ser constituído nos termos da Cláusula 20.10 abaixo;

"Instituição Custodiante": significa a **VERT Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.967.968/0001-18, na qualidade de instituição custodiante dos Documentos Comprobatórios, fazendo jus à remuneração prevista no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

"Instituições Participantes da Oferta": significam o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidores Qualificados": significam os investidores definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JUCESP": tem o significado previsto no preâmbulo;

"JUCISRS": significa a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul;

"Lâmina": significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160;

"Lei 4.591/64": significa a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;

"Lei 6.385": significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.249": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 agosto de 2004, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 12.846": significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"Leis Anticorrupção": tem o significado previsto na Cláusula 6.29.2, item (xii) do Termo de Emissão;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Meios de Divulgação": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações requeridas pela CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. A critério do Coordenador Líder, da Securitizadora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Notas Comerciais": significam, em conjunto, as Notas Comerciais DI e as Notas Comerciais Pré;

"Notas Comerciais DI": significam as Notas Comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, da 1ª (primeira) série, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas conforme Termo de Emissão, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"Notas Comerciais Pré": significam as Notas Comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, da 2ª (segunda) série, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas conforme Termo de Emissão, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"Oferta": significa a presente oferta de distribuição pública de CRI, que será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, da Lei 6.385 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta pública de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Resolução CVM 160;

"Oferta a Mercado": tem o significado previsto na Cláusula 7.11 abaixo;

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.7.2 abaixo;

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais": tem o significado previsto na Cláusula 4.7 abaixo;

"Opção de Lote Adicional": significa a opção da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ofertada, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

"Operação de Securitização": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 do Termo de Emissão;

"Ordem de Pagamentos": significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Emissora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 4.1.3 item (xxii) deste Termo de Securitização;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder, para participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de reservas;

"Patrimônio Separado dos CRI": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora 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 Emissão;

"Período de Capitalização DI": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2 abaixo;

"Período de Capitalização Pré": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.7 abaixo;

"Período de Reserva": tem o significado previsto na Cláusula 7.12 deste Termo de Securitização;

"Pessoas Vinculadas": significam, os Investidores Qualificados que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 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 nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"Prazo de Adesão": tem o significado atribuído na Cláusula 4.7.3 abaixo;

"Prazo Máximo de Colocação": tem o significado atribuído na Cláusula 7.25 abaixo;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (viii) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": significa o procedimento de coleta de intenções de

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

investimento dos CRI, a ser organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva, pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e da quantidade e do volume final da Emissão e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Notas Comerciais a serem emitidas, nas condições previstas no Contrato de Distribuição;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 2º da Resolução CVM 160;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Público-Alvo": significam os Investidores Qualificados, sendo certo que os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulação específica do órgão de governo competente na esfera federal;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, conforme declaração da Emissora constante do Anexo IX deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor;

"Relatório de Verificação": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.8 deste Termo de Securitização;

"Remuneração das Notas Comerciais": significa a Remuneração das Notas Comerciais conforme previsto no Termo de Emissão;

"Remuneração dos CRI DI": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo;

"Remuneração do CRI Pré": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.6 abaixo;

"Remuneração" ou "Remuneração dos CRI": significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI DI e a Remuneração dos CRI Pré;

"Resgate Antecipado Facultativo": tem o significado previsto na Cláusula 4.5 abaixo;

"Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.5.1 abaixo;

"Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.4.3 abaixo;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 80": significa a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Sistema de Vasos Comunicantes": significa o sistema, por meio do qual, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista na Cláusula 4.1.3, item (iv), abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;

"Taxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização;

"Taxa SELIC": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (viii), deste Termo de Securitização;

"Termo de Emissão": significa o "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado, em 30 de março de 2026, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"Titular(es) dos CRI": significam os titulares dos CRI;

"Tributos": significam todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais, a serem suportados pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.28 do Termo de Emissão;

"Valor Base da Oferta": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (iii) abaixo;

"Valor da Integralização das Notas Comerciais": significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários;

"Valor do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 20.10 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais": significa o valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme definido no Termo de Emissão;

"Valor Total da Emissão": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (iii) abaixo; e

1.2 Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 REGISTRO NA CVM E NA ANBIMA

2.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, às expensas da Devedora, sob o rito automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Resolução CVM 160.

2.2 A Oferta será registrada perante a ANBIMA, às expensas da Devedora, nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação.

2.3 Em decorrência do estabelecido no Contrato de Distribuição, a Devedora declarou seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora poderá fazer exigências relacionadas à Emissão, inclusive relacionadas ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CMN 5.118, hipótese em que a Devedora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Distribuição e do Termo de Emissão a (a) colaborar com o Coordenador Líder para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela entidade reguladora ou autorreguladora e (b) disponibilizar tempestivamente os Documentos Comprobatórios necessários à confirmação da adequação da Emissão e da Devedora aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos CRI, à Emissão e à Oferta, inclusive aqueles constantes da Resolução CMN 5.118.

2.4 A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

3 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

3.1.1. *Vinculação*. A Emissora declara que, para fins do artigo 26 da Lei 14.430, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Notas Comerciais, devidas exclusivamente pela Devedora, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão.

3.1.2. *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva liquidação dos CRI.

3.2 Considerando o disposto na Cláusula 3.1.2 acima, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

3.3 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

3.4 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização. As CCI serão registradas na B3, na forma prevista no parágrafo 4° do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da primeira integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3.

3.5 Uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que 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.

3.6 A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios, devidamente assinados pelas Partes, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.7 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.

3.8 A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) se a Emissora ou a Instituição Custodiante descumprir qualquer obrigação prevista no Contrato de Custódia; (ii) se qualquer das declarações e/ou garantias prestadas pela Instituição Custodiante reputarem-se falsas, imprecisas e/ou omissas, (iii) em caso de descumprimento das disposições acerca da legislação socioambiental e anticorrupção pela Instituição Custodiante; (iv) em caso de negociação do lastro os dos títulos que compõe a Emissão, nos termos do Contrato de Custódia; ou (v) mediante envio de notificação, pela Emissora ou pela Instituição Custodiante, com 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência, nos termos do Contrato de Custódia.

3.9 Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua formalização. Para fins de esclarecimento, a data de formalização será a data de assinatura do respectivo aditamento, observada a Cláusula 24.17 deste Termo de Securitização.

3.10 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios.

3.11 A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer Documentos Comprobatórios que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

3.12 Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430.

3.12.1 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo IX a este Termo de Securitização, acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

3.13 O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.14 A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Notas Comerciais em contrapartida à subscrição e integralização das Notas Comerciais, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Valor da Integralização das Notas Comerciais mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Notas Comerciais.

3.15 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no boletim de subscrição das Notas Comerciais, o pagamento do Valor da Integralização das Notas Comerciais será realizado pela Emissora no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Qualificados, desde que os recursos já estejam disponíveis na Conta Centralizadora até às 15:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos recursos que venham a estar disponíveis na Conta Centralizadora em horário posterior às 15:00h (horário de Brasília).

4 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

4.1 Aprovação Societária da Emissora, da Devedora e Características dos CRI:

4.1.1. *Aprovação Societária da Emissora*. autorizadas de acordo com as deliberações tomadas pelos acionistas da Securitizadora, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária da Securitizadora, realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o n.º 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, na qual foram outorgados à Diretoria da Securitizadora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos Diretores da Securitizadora nos documentos da Emissão e da Oferta, nos termos do parágrafo sexto, do artigo 27 do estatuto social da Securitizadora.

4.1.2 *Aprovação Societária da Devedora.* A emissão das Notas Comerciais, nos termos da Lei 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor, e a celebração do Termo de Emissão e do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 30 de março de 2026 ("RCA da Devedora") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da emissão das Notas Comerciais e a vinculação das Notas Comerciais à Operação de Securitização, bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Devedora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na RCA da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da emissão das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, conforme aplicável.

4.1.3 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) *Número da Emissão*: A Emissão corresponde a 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão de CRI da Emissora;

(ii) *Número de Séries*. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida no Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(iii) *Valor Total da Emissão*. O valor da Emissão será de, inicialmente, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Base da Oferta"), observado que o Valor Base da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, podendo totalizar até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão");

(iv) *Quantidade de CRI*. Serão emitidos, inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI, na Data de Emissão, observado que a quantidade de CRI poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, ou seja, podendo totalizar até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI. Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos Investidores Qualificados para subscrição e integralização dos CRI seja superior a 100.000 (cem mil) CRI (considerando o exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional), o Valor Base da Oferta previsto no item (iii) acima e a quantidade dos CRI prevista neste item, após o Procedimento de *Bookbuilding*, poderão ser acrescidos por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária da Devedora, aprovação em Assembleia Especial ou assembleia geral de titular das Notas Comerciais, sendo que os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) *Valor Nominal Unitário*. O Valor Nominal Unitário dos CRI será de

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(vi) *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente;

(vii) *Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI*. Os CRI farão jus à Remuneração calculada e paga nos termos da Cláusula 5.2 abaixo;

(viii) *Preço de Integralização*. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item (ix) abaixo. Todos os CRI de uma mesma série serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de cada respectiva série, os Investidores Qualificados poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização da respectiva série, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na remuneração do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ("IPCA"), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA. Neste caso, a diferença de valores na integralização dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição;

(ix) *Subscrição e Integralização dos CRI*. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;

(x) *Amortização dos CRI*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado trimestralmente, conforme o respectivo cronograma de pagamentos descrito no Anexo III a este Termo de Securitização;

(xi) *Regime Fiduciário*. Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, conforme declaração constante do Anexo IX deste Termo de Securitização;

(xii) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*. Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre **(i)** Investidores Qualificados; e **(ii)** entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

(xiii) *Data de Emissão dos CRI*. 30 de março de 2026;

(xiv) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, **(i)** o prazo dos CRI DI será de 1.101 (mil, cento e um) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 4 de abril de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI DI"); e **(ii)** o prazo dos CRI Pré será de 1.101 (mil, cento e um) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 4 de abril de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI Pré" e, quando em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI, "Datas de Vencimento dos CRI");

(xv) *Local de Emissão dos CRI*. São Paulo – SP;

(xvi) *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"), os quais serão pagos pela Emissora **(a)** com recursos de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI da respectiva série devidas pela Securitizadora aos respectivos Titulares dos CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão do créditos lastro, salvo se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI da respectiva série; ou **(b)** mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro;

(xvii) *Forma e Comprovação de Titularidade*. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada (a) por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou (b) por extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada Titular

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;

(xviii) *Locais e Método de Pagamento*. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xix) *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*. Sem prejuízo do disposto no item (xx) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xviii) acima;

(xx) *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxi) *Pagamentos*. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, observado o disposto na Cláusula 6 abaixo;

(xxii) *Ordem de Pagamentos*. Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência:

(i) despesas devidas e de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente devidos;

(iv) pagamento da Remuneração dos CRI;

(v) pagamento da amortização dos CRI; e

(vi) pagamento decorrente de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

(xxiii) *Garantias*. Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros;

(xxiv) *Coobrigação da Emissora*. Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxv) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliário*s. Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(xxvi) *Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se"*. Conforme tabela constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxvii) *Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64*. Conforme tabela constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxviii) *Código ISIN dos CRI*. BRVERTCRIDX2, para os CRI DI; e BRVERTCRIDY0, para os CRI Pré;

(xxix) *Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos*. Não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados;

(xxx) *Classificação de Risco dos CRI*. A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://data.vert-capital.app/. Neste *website*, buscar por "CRI Melnick", e assim obter todos os documentos desejados;

(xxxi) *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)** categoria: "Residencial", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(ii)** concentração: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(iii)** tipo de segmento: "apartamentos ou casas", considerando, que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor residencial de apartamentos ou casas, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações;

(xxxii) *Duration dos CRI*. 2,10 anos, para os CRI DI; e 2,10 anos para os CRI Pré;

(xxxiii) *Número de Ordem*. O presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 173;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(xxxiv) *Revolvência*. Não aplicável;

(xxxv) *Vantagens e Restrições dos CRI*. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial;

(xxxvi) *Subordinação*. Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI; e

(xxxvii)*Direito ao Recebimento*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos desse Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

4.2 *Destinação dos Recursos*. Os recursos líquidos a serem captados pela Emissora com a Emissão serão destinados, em sua integralidade, para integralização das Notas Comerciais. Os recursos líquidos a serem captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Devedora ou através de suas Controladas, nas quais venha a aplicar recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, para pagamento de gastos, custos e despesas ("Custos e Despesas Destinação") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VI do presente Termo de Securitização ("Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto na tabela 2 do Anexo VI do presente Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto tabela 3 do Anexo VI do presente Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"), até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos deste Termo de Securitização ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos seja integralmente efetivada, anteriormente à Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro.

4.2.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Lastro, se for o caso, serão transferidos para as subsidiárias pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das subsidiárias; (iii) mútuos; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

4.2.2. Para fins de esclarecimento, a parcela dos recursos acima mencionados será transferida para as Controladas descritas na tabela 2 do Anexo VI pela Devedora por qualquer forma permitida em lei.

4.2.3. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pela Devedora e/ou pelas Controladas, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo VI do presente Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI do presente Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão e ao presente Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

4.2.4. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo VI do presente Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo e não

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

vinculante ("Cronograma Indicativo"), de modo que, se necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão ou o presente Termo de Securitização; e **(ii)** não será caracterizada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de Resgate Antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.2.5. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por Titulares dos CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

4.2.6. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 4.2.5 acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial, nos termos previstos neste Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

4.2.7. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.2. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada nesta Cláusula 4.2 e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.2.8. A Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Devedora **(i)** encaminhará para a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo VII deste Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Empreendimentos Lastro (cópia dos relatórios de medições de obras dos Empreendimentos Lastro, notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei, mútuos, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora às Controladas, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências para tais subsidiárias pela Devedora e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da utilização dos recursos, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos"), bem como comprovação da Destinação dos Recursos para as Controladas, quando aplicável, se assim solicitado. O primeiro Relatório de Verificação será emitido em 29 de agosto de 2026, o segundo em 1º de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente.

4.2.9. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora declarou que os Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação dos Recursos não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.2.10. O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição ou construção 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, entre outros.

4.2.11. 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 Comprobatórios – Destinação dos Recursos necessários para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

4.2.12. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 4.2.8 acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo VII ao presente Termo de Securitização, a Devedora ficará desobrigada com relação as comprovações da Destinação dos Recursos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado em relação as verificações da Destinação dos Recursos de que trata a Cláusula 4.2.8 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.2.13. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

obrigações de Destinação dos Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.2.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais.

4.2.15. Para os fins da presente Cláusula, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios – Destinação dos Recursos.

4.2.16. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá permanecer sendo observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.2.17. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 4 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização demonstra a capacidade da Devedora de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

4.3 *Vinculação dos Pagamentos.* Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado dos CRI até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento das Despesas, do Valor da Integralização das Notas Comerciais e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados,

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.4 *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais*. Nos termos da Cláusula 6.18 do Termo de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 do Termo de Emissão e na Cláusula 4.4.8 abaixo, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"). Para os fins deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos", nos termos da Cláusula 6.18.1 do Termo de Emissão: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Notas Comerciais e/ou os CRI; ou **(ii)** a criação de novos tributos; ou **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; ou **(iv)** a interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Notas Comerciais e/ou dos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação das Notas Comerciais, que resulte na obrigação de retenção de tributos que não seriam incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido, nos termos da Cláusula 6.28 do Termo de Emissão.

4.4.1. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

4.4.2. No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Securitizadora deverá informar a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, descrevendo os termos e condições conforme cláusula acima.

4.4.3. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI").

4.4.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis, e sem qualquer prêmio.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

4.4.5. O pagamento do valor devido a título de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo conforme o caso, e/ou da respectiva Remuneração dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

4.4.6. Não será admitido Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos parcial das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI.

4.4.7. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos acima.

4.4.8. Caso a Devedora não exerça a opção prevista na Cláusula 6.18.1 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Securitizadora nos termos do Termo de Emissão acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Securitizadora receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

4.5 *Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais*. Nos termos da Cláusula 6.19 do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a partir de 30 de março de 2027, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos titulares dos CRI da respectiva série, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo").

4.5.1. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva série nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo ("Resgate Antecipado dos CRI").

4.5.2. O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante envio de comunicado à B3, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

4.5.3. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI DI*. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI DI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais DI, os respectivos Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI DI ("Data do Resgate Antecipado dos CRI DI"), acrescido de prêmio equivalente a determinado percentual ao ano, *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado dos CRI DI, observada a Cláusula 4.5.5 abaixo, conforme fórmula descrita abaixo:

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

$$P = VRe * [(1 + i) \text{ ^ } du/252 - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado dos CRI DI (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado dos CRI DI (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI DI (exclusive); e

i = determinado percentual ao ano, conforme quadro abaixo:

Data do Resgate Antecipado dos CRI DI	**Percentual incidente para cálculo do Prêmio**
Entre 30 de março de 2027 (inclusive) e 30 de março de 2028 (exclusive)	0,30%
Entre 30 de março de 2028 (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI DI (inclusive)	0,20%

4.5.4. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Pré.* Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI Pré decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Pré, os respectivos Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI Pré, que será o valor indicado nos itens (i) ou (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI Pré ("Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré") (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Pré na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Pré;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + Taxa\ Desconto)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré.

4.5.5. A Data do Resgate Antecipado dos CRI DI e a Data do Resgate Antecipado dos CRI Pré deverão, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso tais datas coincidam com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme indicadas no Anexo III deste Termo de Securitização, o prêmio previsto na Cláusula 4.5.3 acima deverá ser calculado sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após o referido pagamento. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

4.6 *Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais*. Nos termos da Cláusula 6.20 do Termo de Emissão, sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá, a partir de 30 de março de 2027, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

4.6.1. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

respectiva série limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, ou o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI").

4.6.2. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente poderá ocorrer mediante envio de comunicado à B3, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

4.6.3. *Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI*. Por ocasião Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais DI, os respectivos Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI DI, que será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescida da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI ("Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI"), acrescida de prêmio equivalente a determinado percentual ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI DI, aplicado sobre a parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI, conforme fórmula e quadro descritos abaixo:

$$P = VRa * [(1 + \mathrm{i}) \wedge \mathrm{du}/252 - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = valor equivalente à parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI DI (exclusive); e

i = determinado percentual ao ano, conforme quadro abaixo:

Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI	**Percentual incidente para cálculo do Prêmio**
Entre 30 de março de 2027 (inclusive) e 30 de março de 2028 (inclusive)	0,30%

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Entre 30 de março de 2028 (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI DI (inclusive)	0,20%

4.6.4. *Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré*. Por ocasião Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Pré, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI Pré, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré ("Data da Amortização Extraordinária dos CRI Pré") (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) parcela a ser amortizada do valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Pré na data do efetivo resgate, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária dos CRI Pré, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório da parcela a ser amortizada do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI Pré e/ou à amortização de parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Pré;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

$$FVPk = [(1 + Taxa\ Desconto)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data da Amortização Extraordinária dos CRI Pré e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré e conforme apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária dos CRI Pré.

4.6.5. A Data da Amortização Extraordinária dos CRI DI e a Data da Amortização Extraordinária dos CRI Pré deverão, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso tais datas coincidam com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme indicadas no Anexo III deste Termo de Securitização, o prêmio previsto nas Cláusulas 4.6.3 e 4.6.4 acima deverá ser calculado sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após o referido pagamento.

4.7 *Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais*. Nos termos da Cláusula 6.21 do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais ou da totalidade das Notas Comerciais de determinada série, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Securitizadora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo e na referida cláusula ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

4.7.1. A Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicação à Emissora ("Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo **(i)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Notas Comerciais ou de Notas Comerciais de determinada série; **(ii)** o valor do prêmio de resgate antecipado das Notas Comerciais de cada série, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iii)** a forma e o prazo de manifestação, que não poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis, à Devedora, pela Emissora sobre o número de Notas Comerciais que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(iv)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Notas Comerciais ou das Notas Comerciais da respectiva série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e **(v)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e à operacionalização do resgate antecipado das Notas Comerciais de cada série no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

4.7.2. Caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá (a) dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado" e "Oferta de Resgate

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Antecipado dos CRI"), bem como (b) informar a B3, o Agente Fiduciário, o Escriturador das Notas Comerciais e o Escriturador dos CRI.

4.7.3. O Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado deverá (a) conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais), (b) indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("Prazo de Adesão"), (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos Titulares dos CRI; confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.7.4. Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conforme previsto na Cláusula 6.21.3 do Termo de Emissão, a Devedora deverá, dentro do prazo previsto no referido dispositivo, confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e comunicar ao Escriturador dos CRI a respectiva data do resgate antecipado.

4.7.5. Caso a Devedora confirme a realização do resgate antecipado, nos termos previstos acima, a Devedora realizará o resgate antecipado das Notas Comerciais em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI dos Titulares dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

4.7.6. O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, do número de Notas Comerciais que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (conforme manifestado pela Securitizadora e determinado na forma da Cláusula 6.21.6 do Termo de Emissão), acrescido (a) da Remuneração de Notas Comerciais da respectiva série aplicável que serão objeto de resgate antecipado, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo; e (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais da a serem resgatadas, se houver.

4.7.7. A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, enviar comunicado à B3, com cópia ao Agente Fiduciário, ao

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Escriturador dos CRI, ao Escriturador das Notas Comerciais, ao Agente de Liquidação sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1 *Atualização Monetária*.

5.1.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

5.2 *Remuneração dos CRI.*

Remuneração dos CRI DI

5.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,50% (cem inteiros e cinquenta centésimos 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, no informativo diário disponível em sua página na *internet* (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI"). A Remuneração dos CRI DI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI DI devida ao final de cada Período de Capitalização DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização dos CRI DI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

"p" = 100,5000 (cem inteiros e cinquenta centésimos);

"TDI_k" = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

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

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk \times {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk \times {}^{p}/_{100})$, 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) Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data de cálculo; e

(v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

5.2.2. Define-se "Período de Capitalização DI" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI DI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização DI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização DI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI DI (exclusive), correspondente ao período em questão . Cada Período de Capitalização DI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI DI..

5.2.3. Observado o disposto na Cláusula 5.2.4 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou os respectivos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.2.4. *Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI*. Na hipótese de extinção, 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 DI e aos CRI DI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI DI para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais DI e consequentemente dos CRI DI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Emissão, a realização da assembleia geral de titular das Notas Comerciais DI dependerá da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI DI nos termos previstos neste Termo de Securitização, que definirão por aprovação de

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Titulares dos CRI DI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais DI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais DI e, consequentemente, dos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e à Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais DI e, consequentemente, os CRI DI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial prevista acima, referida assembleia perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização.

5.2.5. Caso, na Assembleia Especial prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais DI e, consequentemente, dos CRI DI entre a Emissora e a Devedora e os Titulares dos CRI DI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação presentes na referida assembleia, em primeira ou segunda convocação, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI DI em Circulação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI DI prevista acima ou na Data de Vencimento dos CRI DI, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, acrescido da Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

Remuneração dos CRI Pré

5.2.6. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** o percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* sem acréscimo de qualquer sobretaxa; ou **(ii)** 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização Pré ("Remuneração dos CRI Pré" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI DI, "Remuneração"). O cálculo da Remuneração dos CRI Pré obedecerá à seguinte fórmula:

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré, devida no final de cada Período de Capitalização Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário dos CRI Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

"Taxa" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e

"DP" = o número de Dias Úteis entre a primeira Data da Integralização dos CRI Pré, no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e a data de cálculo sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

5.2.7. Define-se "Período de Capitalização Pré" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI Pré (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização Pré, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização Pré, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI Pré (inclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização Pré sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI Pré.

5.2.8. A Remuneração dos CRI Pré será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 7.13 abaixo.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

5.3 *Pagamento da Remuneração dos CRI*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga trimestralmente e sem carência conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

6 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1 *Pagamentos*. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Conforme definido neste Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos do Termo de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

7 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de, inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI, em regime de garantia firme de colocação, no valor total de, inicialmente, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Garantia Firme"), devendo os CRI serem eletronicamente depositados pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

7.2 A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 25.000 (vinte e cinco mil) quantidades de CRI, será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

7.3 A Garantia Firme será prestada pelo Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição.

7.4 A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo 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.

7.5 Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Lei 6.385, da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Base da Oferta nos termos da Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

7.6 A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

instituições financeiras ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos do Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão").

7.7 O Plano de Distribuição deve prever **(i)** que o tratamento conferido ao Público-Alvo seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta, e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

7.8 A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

7.9 Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores Qualificados, nos Meios de Divulgação.

7.10 Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso de acordo com os Meios de Divulgação.

7.11 Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores Qualificados, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

7.12 O Coordenador Líder organizará o Procedimento de *Bookbuilding*. A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta. O Investidor Qualificado, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva.

7.13 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será **(a)** divulgado por meio de comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após sua definição; e **(b)** ratificado por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Securitizadora ou aprovação por Assembleia Especial, ficando desde já as Partes autorizadas a celebrar tal aditamento.

7.14 A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor Qualificado constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de 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)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

7.15 Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores Qualificados na Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

7.16 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 Qualificados 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.

7.17 Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 7.16 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 na Cláusula 7.16 acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

7.18 Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

7.19 O Coordenador Líder alertará nos Prospectos que os Investidores Qualificados devem estar cientes de que a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

7.20 Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os pedidos de reserva e das intenções de investimentos recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

7.21 A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.

7.22 Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento na ordem cronológica em que foram apresentadas e/ou que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, do Coordenador Líder e da Devedora, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, nos termos do parágrafo único do artigo 49, da Resolução CVM 160, de modo que determinados Investidores Qualificados poderão ter suas intenções de investimento total ou parcialmente rejeitados.

7.23 O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor Qualificado, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

7.24 Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

7.25 A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

7.26 Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

7.27 Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

7.28 Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o Preço de Integralização será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos dos itens (viii) e (ix) da Cláusula 4.1.3 acima. O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

7.29 No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI neste Termo de Securitização.

8 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

8.1 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, devendo ser atualizada anualmente, de acordo com o disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site https://data.vert-capital.app/ (neste *website*, buscar por "CRI Melnick", e assim obter todos os documentos desejados), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

8.1.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial: **(i)** *Standard & Poor's Ratings* do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.295.585/0001-40; **(ii)** *Fitch Ratings Brasil Ltda.*, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.813.375/0002-14.

9 B3

9.1 A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados. Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Especial, poderão requerer a substituição da B3, observado que tal decisão deverá ser aprovada pela totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

10 ESCRITURAÇÃO

10.1 O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular dos CRI.

10.2 O Escriturador dos CRI poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: **(i)** se a Emissora ou o Escriturador dos CRI descumprir obrigação prevista no Contrato de Escrituração, após ter sido notificada por escrito pela outra parte, deixar, no prazo de 5 (cinco) dias contado do recebimento da aludida notificação, de corrigir seu inadimplemento e/ou de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados; **(ii)** mediante simples aviso prévio, se o Escriturador dos CRI requerer ou por qualquer outro motivo encontrar sob processo de recuperação judicial; **(iii)** independentemente de aviso, se o Escriturador dos CRI tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outro motivo que caracterize a inadimplência; **(iv)** independentemente de aviso, se o Escriturador dos CRI tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades que foi contratado; ou (v) mediante denúncia, pela Emissora ou pelo Escriturador dos CRI, com 30 (trinta) dias de antecedência, nos termos do Contrato de Escrituração.

11 AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

11.1 O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

11.2 O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: **(i)** se a Emissora ou o Agente de Liquidação descumprir obrigação prevista no Contrato de Agente de Liquidação, após ter sido notificada por escrito pela outra parte, deixar, no prazo de 5 (cinco) dias contado do recebimento da aludida notificação, de corrigir seu inadimplemento e/ou de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados; **(ii)** mediante simples aviso prévio, se o Agente de Liquidação requerer ou por qualquer outro motivo encontrar sob processo de recuperação judicial; **(iii)** independentemente de aviso, se o Agente de Liquidação tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outro motivo que caracterize a inadimplência; **(iv)** independentemente de aviso, se o Banco Liquidante tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades que foi contratado; ou **(v)** mediante denúncia, pela Emissora ou pelo Agente de Liquidação, com 30 (trinta) dias de antecedência, nos termos do Contrato de Agente de Liquidação.

12 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO E CONTADOR DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

12.2 O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

12.3 O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

12.4 O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; **(ii)** caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iii)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; ou **(iv)** ao fim da vigência do contrato ou ainda em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços.

12.5 O contador do Patrimônio Separado dos CRI foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

12.6 O contador do Patrimônio Separado dos CRI poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; **(ii)** caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iii)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; ou **(iv)** ao fim da vigência do contrato.

12.7 Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI de qualquer desejem substituir o contador do Patrimônio Separado dos CRI sem a observância das hipóteses previstas na cláusula acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial.

13 DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE PRESTADORES DE SERVIÇO

13.1 Nos casos de substituição de qualquer dos prestadores de serviço, observadas as hipóteses previstas neste Termo de Securitização, o novo Escriturador dos CRI, Escriturador das Notas Comerciais, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, contador do Patrimônio Separado dos CRI devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador dos CRI, do Escriturador das Notas Comerciais, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, contador do Patrimônio Separado dos CRI de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

13.2 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

13.3 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, sendo que a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado será também comunicada à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

13.4 Os valores relativos à remuneração dos prestadores de serviço serão acrescidos de encargos financeiros (*gross-up*) e podem vir a ser ligeiramente diferentes daqueles mencionados neste Termo de Securitização. Os valores relativos aos acréscimos a título de *gross-up* e, consequentemente, alteração dos valores contidos neste Termo de Securitização para as remunerações dos prestadores de serviço, **(i)** serão atribuídos ao Patrimônio Separado; e **(ii)** deverão obrigatoriamente ser informados à Emissora pelos prestadores de serviços com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem devidos os pagamentos da respectiva remuneração dos prestadores de serviço.

13.5 As Despesas recorrentes com prestadores de serviço são de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI e encontram-se discriminadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

13.6 Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado dos CRI ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o resgate dos CRI ou após as Datas de Vencimento, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.

14 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

14.1 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula 14.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

14.2 *Vencimento Antecipado das Notas Comerciais*. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 14.2.3 a 14.2.5 abaixo, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 14.2.5 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nesta cláusula, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

14.2.1 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Eventos de Inadimplemento Automático"), aplicando-se o disposto na Cláusula 14.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos no Termo de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade do Termo de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) questionamento judicial ou extrajudicial do Termo de Emissão e/ou qualquer Documento da Operação, pela Devedora, por qualquer Controladora, por qualquer sociedade Controlada pela Devedora, coligadas, afiliadas ou por qualquer parte a ela relacionada;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(v) **(i)** liquidação, dissolução, extinção, da Devedora e/ou de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada que não seja uma Sociedade de Propósito Específico (SPE); **(ii)** decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; **(iii)** pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada independente de deferimento do pedido; **(iv)** pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

legal; **(v)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou submissão e/ou proposta, pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, à Securitizadora ou a qualquer outro credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(vi)** requerimento pela Devedora e/ou qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (v) conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Devedora, por qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada, ou por incorporação entre Controladas da Devedora;

(vii) celebração de qualquer acordo de acionistas que afete a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;

(viii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta, no mínimo, categoria B, na CVM;

(ix) alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

(xi) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas (ainda que na condição de garantidora), em especial aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, local ou internacional em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(xii) atuação, pela Devedora, em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção");

(xiii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(xiv) não destinação dos recursos obtidos com as Notas Comerciais na forma e no prazo indicado na Cláusula 4 do Termo de Emissão;

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, de forma a **(a)** alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios preponderantes às atividades atualmente desenvolvidas; ou **(b)** descaracterizar a emissão das Notas Comerciais pela Devedora como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável; e

(xvi) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos nos termos da lei.

14.2.2 Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, aplicando-se o disposto na Cláusula 14.2.4 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Evento de Inadimplemento Não Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico nos Documentos da Operação, hipótese na qual deverão ser os prazos de cura específicos;

(ii) questionamento judicial por qualquer pessoa não mencionada no item "(iii)" da Cláusula 14.2.1 acima em relação ao qual não tenha sido obtido provimento jurisdicional com efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(iii) concessão de mútuos ou empréstimos, bem como alteração dos termos e condições de mútuos e empréstimos existentes concedidos pela Devedora, em qualquer dos casos acima, se a Devedora estiver inadimplente com relação ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão;

(iv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto (a) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que se verificar a ocorrência de tal não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das suas atividades até o restabelecimento da respectiva autorização, concessão, alvará e/ou licença; ou (b) aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Devedora e que tenha sido obtido o efeito suspensivo dentro do prazo legal;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta, incompleta ou insuficiente;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por suas Controladoras, e/ou por suas Controladas, de qualquer dívida ou obrigação em valor, individual

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ou agregado, **(a)** no caso da Devedora e/ou Controladoras, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Controladoras e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Devedora e/ou Controladoras, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, em ambos os casos, no prazo legal ou em até 15 (quinze) dias, o que for menor, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que **(1)** o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou sustado(s) por decisão judicial; ou **(2)** foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; ou **(3)** o montante protestado foi devidamente quitado no prazo legal pela Devedora e/ou Controladoras e/ou suas Controladas;

(viii) descumprimento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou suas Controladas em valor, individual ou agregado, **(a)** no caso da Devedora e/ou Controladoras, igual ou superior, a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** no caso de qualquer Controlada, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso **(i)** a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas no Termo de Emissão; ou **(ii)** tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Vencimento Antecipado, exceto pelos dividendos obrigatórios do lucro do exercício anterior, conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão;

(x) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, arresto, sequestro ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental ou judiciária, que resulte na perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, no mínimo, R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) da totalidade do ativo da Devedora;

(xi) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, exceto por aquelas que não resultem em redução da classificação de risco em escala local da Devedora em dois ou mais níveis da escala de classificação de risco local divulgada pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's em relação ao *rating* da Devedora na época da cessão, venda, alienação e/ou transferência de ativos; e

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(xii) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados pela Devedora e enviados à Securitizadora trimestralmente, nos termos e prazos previstos na Cláusula 7.1 (i) (b) do Termo de Emissão, com base em suas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (conforme definidas no Termo de Emissão), referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pela Devedora e a publicação das demonstrações financeiras da Devedora ("Índices Financeiros"), sendo a primeira verificação com base no trimestre encerrado em 31 de março de 2027, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário para acompanhamento:

(a) a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50 (cinquenta centésimos); e

(b) a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Incorrer; deverá ser sempre igual ou maior que 2,0 (dois inteiros) ou menor que 0 (zero).

Onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta física;

"Receitas a Apropriar" corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"Custos e Despesas a Incorrer" custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Devedora em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Devedora.

14.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial à Devedora, observado que o vencimento antecipado das Notas Comerciais deverá ser comunicado pela Securitizadora nos termos da Cláusula 14.2.6 abaixo.

14.2.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 14.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida Assembleia Especial, os Titulares dos CRI, decidirem por **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, a Securitizadora **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 19 abaixo.

14.2.4.1 Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e não deliberação pelos Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocações, a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 19.20, alínea (i) deste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida Assembleia Especial, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e consequente resgate antecipado dos CRI.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

14.2.5 Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais por deliberação da Assembleia Especial, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Notas Comerciais nos termos das Cláusulas 6.29.7 e 6.29.8 do Termo de Emissão.

14.2.6 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Escriturador dos CRI, ao Escriturador das Notas Comerciais, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

14.2.7 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e consequente resgate antecipado dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na Ordem de Pagamentos estabelecida na Cláusula 4.1.3, item (xxii) deste Termo de Securitização, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente.

15 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

15.1 *Fatos relevantes acerca dos CRI*. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada o disposto na Cláusula 22 abaixo.

15.2 *Relatório Mensal*. A Emissora elaborará e disponibilizará em sua rede mundial de computadores até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, com base no mês imediatamente anterior, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

15.3 O referido relatório mensal deverá incluir: (a) data de Emissão dos CRI; (b) saldo devedor dos CRI; (c) valor pago aos Titulares dos CRI no ano; (d) data de vencimento final dos CRI; e (e) valor recebido da Devedora.

15.4 *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais*. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

15.5 *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas*. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade,

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

15.5.1 A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

15.6 *Dever de Diligência*. Nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado dos CRI possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

15.6.1 A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

15.7 *Fornecimento de Informações Relativas às CCI*. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

15.7.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, previstos no Termo de Emissão e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

15.7.2 A Emissora obriga-se a cooperar com o Agente Fiduciário, fornecendo os documentos e informações, de sua competência, por ele solicitados que não estejam disponibilizados em seu *website* e/ou nos canais de atendimento de obrigações junto à CVM, em decorrência de obrigação e/ou normativa, para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, o envio ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado: (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado dos CRI, assim como de todas as informações periódicas e eventuais

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM; (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente; (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado dos CRI; (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa relevante recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e (f) elaborar um relatório mensal, na forma prevista na Resolução CVM.

15.7.3 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

15.7.4 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.

15.8 Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, a Securitizadora, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante, em seu próprio nome, que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60;

(ii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos do Termo de Emissão, deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;

(iii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;

(v) a celebração pela Securitizadora deste Termo de Securitização e dos demais

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Documentos da Operação não infringe ou infringirá **(a)** qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Securitizadora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Securitizadora e que a afete ou afete quaisquer de seus bens e propriedades;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(vii) os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Emissão e necessárias para que os Investidores Qualificados e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos Créditos Imobiliários e aos CRI, não contendo declarações falsas, incorretas ou imprecisas ou omissões de fatos relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(viii) as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação e nos Prospectos em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos relevantes;

(ix) assume responsabilidade pelo conteúdo dos Prospectos, nos termos da regulamentação aplicável;

(x) as opiniões e análises expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressadas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;

(xi) não há fatos relevantes relativos à Securitizadora, aos Créditos Imobiliários ou aos CRI não divulgados nos documentos da Oferta cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração constante dos documentos da Oferta seja enganosa, insuficiente, incorreta ou inverídica;

(xii) as demonstrações financeiras da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora nas datas informadas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xiii) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Emissora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;

(xiv) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira, reputação, condições de quaisquer naturezas ou de suas

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

atividades;

(xvi) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(xvii) os Créditos Imobiliários 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;

(xviii) 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 os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xix) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Securitizadora, sua condição financeira, reputacional ou condições de outras naturezas, ou, ainda, suas atividades;

(xx) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;

(xxi) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xxii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xxiii) a Securitizadora, seus controladores, coligadas, bem como quaisquer de suas subsidiárias ou quaisquer conselheiros, diretores ou funcionários respeitam e cumprem as Leis Anticorrupção;

(xxiv) respeita e cumpre a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto dos CRI para pagamento da subscrição das Notas Comerciais não implicará na violação da legislação ambiental ou trabalhista; e

(xxv) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

15.9 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.10 Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, a Securitizadora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, durante a vigência do Contrato de Distribuição e do prazo de Emissão:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares dos CRI:

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;

(iii) cumprir fielmente as obrigações deste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;

(v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou identificação;

(vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Securitizadora;

(vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos do Termo de Emissão;

(viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado dos CRI, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(ix) quando da aquisição dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, verificar se o montante atribuído à Devedora representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

(x) zelar para que os Créditos Imobiliários sejam identificados, atendam aos critérios de elegibilidade previstos neste Termo de Securitização e sejam adquiridos pela Securitizadora até a Data de Integralização;

(xi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado dos CRI;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(xii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes da falta de diligência por parte da Emissora, desde que exista decisão judicial ou administrativa transitada em julgado, conforme o caso;

(xiii) manter as Notas Comerciais e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(xiv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(xv) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;

(xvi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado dos CRI, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI, da Resolução CVM 60, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(xvii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;

(xviii) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme Ordem de Pagamentos descrita na Cláusula 4.1.3, item (xxii) acima;

(xix) administrar o Patrimônio Separado dos CRI, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;

(xx) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado dos CRI, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;

(b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado dos CRI;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(f) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;

(h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário devidamente acrescidos da Remuneração dos CRI; (2) valor atualizado de todos os Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e

(j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

(xxi) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do Formulário de Referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

(xxii) no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive, fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;

(xxiii) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxiv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxv) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas e privilégios que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxvi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado dos CRI;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(xxvii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xxviii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCISRS;

(c) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e

(d) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente

(xxix) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Agente de Liquidação;

(xxx) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxxi) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;

(xxxii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer Evento de Inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxxiii) elaborar e divulgar aos Titulares dos CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

(xxxiv) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão de Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xxxv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI;

(xxxvi) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xxxvii) contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário,

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

o Escriturador dos CRI, o Escriturador das Notas Comerciais, a Agência de Classificação de Risco, o Agente de Liquidação, o Auditor Independente do Patrimônio Separado, o contador do Patrimônio Separado dos CRI e o sistema de distribuição dos CRI;

(xxxviii) convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares dos CRI;

(xxxix) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;

(xl) envidar os melhores esforços e manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;

(xli) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xlii) não realizar e não permitir que suas controladas, controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xliii) não violar e não permitir que suas controladas, controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável;

(xliv) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores, administradores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xlv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado dos CRI, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60;

(xlvi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(xlvii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;

(xlviii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiadas no Custodiante;

(xlix) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;

(l) cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(li) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;

(lii) proceder à divulgação do Aviso ao Mercado dos Prospectos, da Lâmina, do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação, conforme aplicável;

(liii) fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Agente Fiduciário para a análise da Oferta; (b) todas as informações necessárias para elaboração dos Documentos da Operação; bem como (c) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI na CVM e/ou na B3;

(liv) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;

(lv) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3 durante o prazo de vigência dos CRI;

(lvi) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e à Devedora, até a data de liquidação dos CRI, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério da Devedora e do Coordenador Líder, em conjunto, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores Qualificados, em atendimento à Resolução CVM 44 e promover a atualização do seu Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as atividades e situação econômico-financeira da Securitizadora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Securitizadora e quaisquer outras informações relevantes;

(lvii) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(lviii) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Titulares dos CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

(lix) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, abstendo-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito do Coordenador Líder;

(lx) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas aos Investidores Qualificados no âmbito da Oferta, durante todo o processo de distribuição dos CRI, constantes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas e notificar por escrito tal fato ao Coordenador Líder em até 2 (dois) Dias Úteis contado de sua ciência;

(lxi) declarar que os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações necessárias ao conhecimento, pelos Investidores Qualificados, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(lxii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos e informações utilizadas para elaboração dos documentos da distribuição pública dos CRI e, mediante solicitação por escrito do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação, ou em menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;

(lxiii) disponibilizar os Prospectos no seu endereço na rede mundial de computadores, observadas as instruções do Coordenador Líder, que deverão fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Securitizadora e a Devedora;

(lxiv) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar ao Coordenador Líder fatos que possam ser considerados relevantes e/ou que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes dos Prospectos;

(lxv) disponibilizar o Prospecto Definitivo no seu endereço na *internet* a partir do dia seguinte à concessão, pela CVM, do registro da Oferta ou outra data, conforme eventualmente solicitado pela CVM;

(lxvi) manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização, as declarações prestadas na Cláusula 15.8 acima;

(lxvii) cumprir rigorosamente, e fazer com que suas Afiliadas e representantes cumpram a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(lxviii) em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada, abster-se de: (a) usar seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, que praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

vantagem comercial indevida; (c) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção; (d) praticar, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei 7.492/86, Lei 9.613) e Leis Anticorrupção; (e) fazer qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal; (f) ter atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados; (g) ser inscrita no "Cadastro de Empregadores" que tenha mantido trabalhadores em condições análogas à escravidão; e (h) ser condenada por decisão administrativa, exarada por autoridade ou órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil ou trabalho escravo e/ou sentença judicial, proferida em decorrência dos referidos atos ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou importem em crime contra o meio ambiente;

(lxix) contratar e manter contratada durante toda a vigência dos CRI, às expensas da Devedora, a Agência de Classificação de Risco responsável pela classificação inicial de risco dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para esta Emissão, e pela revisão anual da classificação de risco durante toda a vigência dos CRI;

(lxx) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora deverá dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://data.vert-capital.app/, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

15.11 Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado dos CRI;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização; e

(v) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

15.12 *Vedações aplicáveis à Emissora*. A Emissora declara que tem conhecimento das vedações descritas no artigo 18 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das demais vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

16 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

16.1 *Regime Fiduciário*. Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo IX deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

16.2 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

16.2.1 Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado dos CRI, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

16.2.2 O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

16.3 Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos 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.

16.4 *Administração do Patrimônio Separado dos CRI*. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

16.4.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos Documentos Comprobatórios serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a apuração e

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

16.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI, desde que devidamente comprovado por decisão judicial transitada em julgado.

16.6 O Patrimônio Separado dos CRI: **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado dos CRI identificadas na Cláusula 20 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16.6.1 abaixo; e **(c)** não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

16.6.1 Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

16.7 Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

16.8 Não se aplica ao Patrimônio Separado dos CRI a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

16.9 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado dos CRI não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

16.9.1 Na hipótese prevista na Cláusula 16.9 acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado dos CRI, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

16.9.2 Na hipótese prevista na Cláusula 16.9.1 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

16.10 Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

16.11 Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado dos CRI, referida na Cláusula 16.10 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

16.11.1 Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item **(i)** da Cláusula 19.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dos CRI, será 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027.

17 SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

17.1 *Destituição e Substituição da Companhia Securitizadora – Transferência da Administração do Patrimônio Separado*. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado dos CRI, devendo continuar exercendo suas funções e, por conseguinte a receber a remuneração equivalente, até que uma nova companhia securitizadora assuma referida posição, nas seguintes hipóteses:

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora, ou, ainda, extinção, liquidação, dissolução da Emissora;

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora;

(e) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização de culpa exclusiva da Emissora e que tenha comprovadamente prejuízo material ao Titular dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado da notificação do descumprimento;

(f) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI para liquidar a satisfação integral dos CRI;

(g) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI para fazer frente ao pagamento das Despesas recorrentes da Oferta, à exclusivo critério da Emissora;

(h) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário;

(i) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, observados os quóruns e prazos previstos na Cláusula 19 abaixo;

(j) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção; ou

(k) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

17.1.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

17.1.3. A referida Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e deverá ser convocada com 15 (quinze) dias de antecedência, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem qualquer número dos CRI em Circulação e deverá ser convocada com 8 (oito) dias de antecedência, sendo a deliberação tomada, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes.

17.1.4. Caso a Assembleia Especial (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º, e no artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI nos termos da Cláusula 17.5 e seguintes deste Termo de Securitização e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado dos CRI, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado dos CRI, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

17.1.5. Na hipótese prevista nos itens (a), (b) e (c) da Cláusula 17.1 acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado dos CRI e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da sua ciência do referido evento, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 60, sendo certo que eventuais valores ainda devidos à Emissora deverão ser pagos até a data da sua substituição ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"), e deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

17.1.6. O quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado dos CRI, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. O quórum requerido para deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado dos CRI será a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, em primeira ou em segunda convocação.

17.1.7. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

17.1.8. A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

17.2 Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio de dação em pagamento, das CCI e dos eventuais Créditos do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os demais Créditos do Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos demais Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os demais Créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

17.3 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 17.

17.4 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 17.1.5 acima.

17.5 Na ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e observado o disposto no Artigo 31, parágrafo 1º, da Lei 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

18 AGENTE FIDUCIÁRIO

18.1 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.

18.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a consistência e veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Companhia, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo X deste Termo de Securitização.

18.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial nos termos da Cláusula 19 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, divulgar, em sua página na *internet*, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na *internet* lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na *internet* as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na *internet* pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na *internet* e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI;

(xix) acompanhar a Destinação dos Recursos captados por meio da emissão de Notas Comerciais, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;

(xxi) fornecer, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora, uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. O fornecimento será por meio do *website* do Agente Fiduciário; e

(xxii) acompanhar o cumprimento pela Devedora dos Índices Financeiros constantes do item (xii) da Cláusula 6.29.3 do Termo de Emissão.

18.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 18.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável.

18.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

18.4 O Agente Fiduciário poderá ser contatado, no endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, no telefone (21) 3514-0000 e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo X.

18.5 O Agente Fiduciário receberá às custas do Patrimônio Separado dos CRI, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor **(i)** uma parcela de implantação no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; **(ii)** parcelas anuais no valor de R$17.000,00 (dezessete mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido em favor do Agente Fiduciário a título de "*abort fee*", sendo o pagamento devido até o 1º (primeiro) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

18.5.1. Por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 29 de agosto de 2026, a segunda em 1º de fevereiro de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar

18.5.2. As remunerações definidas nas Cláusulas 18.5 e 18.5.1 acima, continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

18.5.3. As parcelas citadas acima, serão acrescidas 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) e o 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.

18.5.4. Referidas parcelas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, 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.

18.5.5. O faturamento destas parcelas poderá ser realizado por qualquer empresa do grupo econômico.

18.5.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Devedora, ou de Reestruturação (conforme definido abaixo), bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, incluindo assembleias especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, do "relatório de horas", observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação. Não será entendido como Reestruturação eventual ajuste de cronograma dos CRI decorrente de pré-pagamento ou qualquer evento que impacte no fluxo de pagamentos dos CRI por eventos de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

18.5.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito,

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

18.5.8. *Despesas*. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, proteger ou, ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, à Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (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 dos imóveis financiados com recursos da Emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

18.5.9. A Devedora o Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI, conforme o caso, assumem a responsabilidade pelo custeio de todas as despesas, custos, taxas e honorários incorridos pelo Agente Fiduciário cujo fato gerador seja posterior ao pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora ou da Emissora ("Processos de Reestruturação"). Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

dos Titulares dos CRI e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Escopo: Sem prejuízo dos itens acima, os honorários e despesas mencionados neste item incluem: (i) custo por hora dos profissionais do Agente Fiduciário; (ii) despesas com a publicação de editais de convocação de Assembleia Especial e assembleia geral de titular das Notas Comerciais, comunicados e outros atos de mobilização dos titulares, incluindo serviços de mensageria eletrônica; (iii) custos de terceiros para a realização de assembleias; e (iv) despesas de instalação e funcionamento das assembleias ("Honorários e Despesas em Reestruturação"). Fato Gerador: Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de Assembleia Especial. A Devedora reconhece que os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores adiantados. Natureza das Verbas: Os Honorários e Despesas em Reestruturação são inerentes à natureza dos créditos. Por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do artigo 5º, inciso II, da Lei 11.101.

18.5.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

18.5.11. 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, pelo Patrimônio Separado dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

18.6 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

18.7 A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

18.8 Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 18.6, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

18.9 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 18.3 acima.

18.10 O Agente Fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

18.11 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3.

18.12 O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado dos CRI para liquidar os CRI.

18.13 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo X contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.

19 ASSEMBLEIA ESPECIAL

19.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, que deverá ser individualizada por série ou conjunta, nos termos abaixo:

(i) a Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das séries, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas não se limitando, a **(a.1)** Remuneração da respectiva série e sua forma de cálculo; **(a.2)** amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva série; e **(a.3)** Valor Nominal Unitário da respectiva série ou seu respectivo saldo, conforme aplicável; **(b)** demais assuntos específicos a uma determinada série; e

(ii) a Assembleia Especial será realizada conjuntamente, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea "(i)" acima, incluindo, mas não se limitando, **(a)** a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI (desde que não específico a uma determinada série apenas), conforme previstos neste Termo de Securitização; **(b)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos neste Termo de Securitização; **(c)** obrigações da Emissora previstas nesta Cláusula 19.1 deste Termo de Securitização; **(d)** não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(e)** a renúncia ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora; **(f)** obrigações do Agente Fiduciário, conforme previstas neste Termo de Securitização; e **(g)** criação de qualquer evento de repactuação.

19.2 *Competência da Assembleia Especial*. Compete privativamente à Assembleia Especial, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que o exercício social do Patrimônio Separado dos CRI se encerrará no dia 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027;

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(ii) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) destituição ou substituição do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação e/ou do Escriturador dos CRI; e

(v) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;

(b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado dos CRI para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

19.2.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI cujo relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI não contiverem opinião modificada podem ser automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não tenha sido instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização.

19.3 A Assembleia Especial poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(a) pela Emissora;

(b) pelo Agente Fiduciário;

(c) pela CVM; ou

(d) pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

19.4 A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado dos CRI pode ocorrer nas hipóteses previstas na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização.

19.4.1. Nos termos do artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos deste Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado dos CRI será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

19.5 Deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

19.5.1. A Assembleia Especial mencionada nesta Cláusula 19.5 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Termo de Emissão, desde que

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial em questão, previstos na Cláusula 19.7 abaixo.

19.5.2. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI, não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

19.5.3. 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 frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

19.6 Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, conforme aplicável, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

19.7 *Convocação e Quórum de Instalação*. A convocação da Assembleia Especial deve ser disponibilizada no *website* da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com antecedência de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para segunda convocação (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação ou de Titulares dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso. As convocações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser divulgado um novo e único edital de segunda convocação. Não se admite que o edital da segunda convocação da Assembleia Especial seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 e na Cláusula 19.2, item (i) acima, de forma que, neste caso, o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tais divulgações serão realizadas na página que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI na rede mundial de computadores.

19.7.1. Na mesma data acima, os editais de convocação das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI da respectiva série, conforme o caso, e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos respectivos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.8 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

19.9 O edital de convocação da Assembleia Especial referido na Cláusula 19.8 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(b) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial; e

(c) indicação da página na rede mundial de computadores em que os respectivos Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

19.10 Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

19.11 Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial poderá ser realizada:

(a) de modo exclusivamente digital, caso os respectivos Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) de modo parcialmente digital, caso os respectivos Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

19.11.1. Os Titulares dos 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 previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81, no que couber, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

19.11.2. No caso de utilização de meio eletrônico, 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 Titulares de CRI.

19.11.3. Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

19.12 Caso os respectivos Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os respectivos Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos respectivos Titulares

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

dos CRI, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

19.13 Caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos respectivos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos respectivos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

19.14 *Voto*. Cada CRI ou cada CRI da respectiva série, conforme o caso, nas Assembleias Especiais, corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: **(i)** os votos em branco ou em abstenção; e **(ii)** os votos dados por Titulares dos CRI em conflito de interesses; e **(iii)** os respectivos CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto na Cláusula 19.19 abaixo.

19.15 A Emissora e/ou os respectivos Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

19.16 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

19.17 A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(a) ao representante da Emissora;

(b) ao Agente Fiduciário;

(c) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação presentes em conjunto; ou

(d) à pessoa designada pela CVM.

19.17.1. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia Especial deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia Especial, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia Especial ou um dos respectivos Titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia Especial.

19.18 Não podem votar na Assembleia Especial:

(a) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(c) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(d) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado dos CRI no tocante à matéria em deliberação.

19.19 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 19.18 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos itens da Cláusula 19.18 acima; ou

(b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

19.20 *Quóruns de Deliberação*. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização e exceto com relação às deliberações abaixo, as deliberações em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem: **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, presentes na referida assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme aplicável, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial e devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas:

(i) *Vencimento Antecipado*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de titular das Notas Comerciais a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá da manifestação para a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, observado que caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI;

(ii) *Waiver.* A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de titular das Notas Comerciais a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação, dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; e

(iii) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias Especiais que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da Data de Vencimento das Notas Comerciais e dos CRI, **(c)** alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial dependerão de aprovação, em primeira e segunda convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

19.21 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

19.22 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI ou todos os Titulares dos CRI de uma determinada série, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à respectiva Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

20 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

20.1 Nos termos do Termo de Emissão, correrão por conta da Devedora ou do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, conforme aplicável, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Notas Comerciais, dos CRI e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador das Notas Comerciais, do Escriturador dos CRI e do Agente de Liquidação dos CRI, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais, aos CRI e à Operação de Securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$10.000,00 (dez mil reais) que não estejam previstas no Anexo VIII deste Termo de Securitização deverão ser previamente aprovadas pela Devedora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.

20.2 Para os fins deste Termo de Securitização, **(i)** "Despesas" significam as Despesas Extraordinárias, as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto; **(ii)** "Despesas Extraordinárias" significam as despesas extraordinárias, decorrentes das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, previstas neste Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas; **(iii)** "Despesas Iniciais" significam as despesas *flats*, decorrentes da emissão das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, previstas na tabela constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização, que serão pagas com os recursos da integralização dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais; e **(iv)** "Despesas Recorrentes" significam as despesas ordinárias e futuras, decorrentes das Notas Comerciais e da Operação de Securitização, previstas na tabela constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização, que serão pagas através do Fundo de Despesas.

20.3 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação de Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas previstas no Anexo VIII deste Termo de Securitização, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

20.3.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes das Notas Comerciais oriundos de ato ou omissão da Devedora, são de inteira responsabilidade da Devedora.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

20.4 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações oriundas de ato ou omissão da Devedora e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Devedora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

20.5 A retenção será feita de forma automática pela Emissora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

20.6 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da emissão dos CRI ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Emissora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

20.7 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

20.8 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

20.9 Sem prejuízo da obrigação da Devedora prevista na Cláusula 10.2 do Termo de Emissão, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas acima sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos direitos creditórios imobiliários decorrentes do Termo de Emissão, e deverão ser pagas na Ordem de Pagamentos estabelecida neste Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI, ou ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado dos CRI na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

20.10 *Fundo de Despesa*s. Mediante retenção de parte do valor de integralização das Notas Comerciais, na primeira Data de Integralização, será constituído na Conta Centralizadora, em garantia do pagamento das Despesas, o fundo de despesas, correspondente ao valor necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes referentes aos próximos 6 (seis) meses e provisionados para as Despesas Extraordinárias ("Fundo de Despesas" e "Valor do Fundo de Despesas", respectivamente). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos. Exclusivamente na primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o montante necessário para fazer frente ao pagamento referente às Despesas Iniciais e aos próximos 6 (seis) meses das Despesas Recorrentes e

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Despesas Extraordinárias provisionadas da Emissão, conforme previstos no Anexo VIII a este Termo de Securitização ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

20.10.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores às Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias provisionadas referentes aos próximos 3 (três) meses ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora poderá notificar a Devedora para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação nesse sentido, aporte os recursos necessários para recomposição do Fundo de Despesas até o Valor do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora.

20.10.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Valor do Fundo de Despesas para a Conta Centralizadora, nos termos previstos neste Termo de Securitização, 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 dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, mediante apresentação, pela Securitizadora, de notificação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais.

20.10.3. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

20.10.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviço no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

20.10.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as Despesas com recursos próprios.

20.10.6. Os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora 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 quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Pagamentos de recursos prevista neste Termo de Securitização.

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

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

20.10.8. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2,00% (dois por cento).

20.10.9. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, aplicará tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas abaixo), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas e poderão ser reconhecidos pela Emissora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras da Emissão.

20.10.10. Para fins desta Termo de Securitização, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam, investimentos em: **(i)** títulos públicos federais, **(ii)** certificados de depósito bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A. ("Instituições Autorizadas"); **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou **(iv)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.

21 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

21.1 O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

21.2 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, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador 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 dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

21.3 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 títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

21.4 Em regra, 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 Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981, artigo 51 parágrafo único, da Lei 9.430/1996 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, parágrafo 1º, da Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme artigo 3º, inciso III, da Lei 7.689/1988.

21.5 Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se atualmente à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme Decreto 8.426, com redação dada pelo Decreto 11.374/2023.

21.6 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, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015.

21.7 Não obstante a dispensa 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%; e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/1988, conforme alterada pela Lei 14.183/2021, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023). 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.

21.8 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 11.033.

21.9 De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

21.10 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, conforme em vigor.

21.11 Por fim, cumpre observar que a Emenda Constitucional n.º 132, de 20 de dezembro de 2023, e as Leis Complementares n.º 214, de 16 de janeiro de 2025 e n.º 227, de 13 de janeiro de 2026, promoveram alterações substanciais no sistema tributário brasileiro, instituindo a Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS") e o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), em substituição aos tributos sobre consumo atualmente existentes. A implementação dessas alterações ocorrerá de forma gradual no período compreendido entre 2026 e 2033, e poderá impactar diretamente a tributação exposta neste Termo de Securitização. Em virtude destas alterações legislativas, as contribuições ao PIS e à COFINS acima mencionadas serão extintas a partir de janeiro de 2027. Recomenda-se que os Titulares dos CRI consultem seus próprios assessores quanto aos eventuais impactos decorrentes da reforma tributária nos seus investimentos em CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

21.12 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 Conjunta BACEN/CVM n.º 13/2024, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, 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, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, 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 ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

21.13 A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução RFB 1.037/2010.

21.14 Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, parágrafo 4°, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585.

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF")

21.15 *IOF/Câmbio*. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, 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 tanto no ingresso dos recursos no Brasil como no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. 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.

21.16 *IOF/Títulos*. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme 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 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

22 PUBLICIDADE

22.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

22.2 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

22.3 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

23 FATORES DE RISCO

23.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

24 DISPOSIÇÕES GERAIS

24.1 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

24.2 As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

24.3 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

24.4 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

24.5 Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 24.8.1 abaixo.

24.6 Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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.

24.7 As Partes declaram que entendem que não há qualquer conflito de interesses existentes entre elas e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão e da Oferta no momento da Emissão, nos termos do artigo 18, parágrafo 1º, inciso I, da Resolução CVM 60, sendo que a declaração do Agente Fiduciário sobre o assunto é apresentada, substancialmente, na forma do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

24.8 Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos e condições deste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 19 acima.

24.8.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, para deliberar sobre: **(i)** a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(ii)** a substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, **(iii)** a revolvência de direitos creditórios, da Securitizadora, **(iv)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou dos prestadores de serviços; **(v)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste Termo de Securitização, **(vi)** a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Notas Comerciais e dos CRI; e **(vii)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

24.8.2. As alterações referidas na Cláusula 24.8 acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, caso os CRI já tenham sido integralizados.

24.9 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, 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.

24.10 A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

24.11 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

24.11.1. Observado o disposto na Cláusula 24.11 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

24.12 O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

24.13 A Emissora pode contratar, com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado dos CRI.

24.14 Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

24.15 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

24.16 O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

24.17 *Assinatura Digital*. As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

24.17.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste Termo de Securitização é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória n.º

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

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, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

25 NOTIFICAÇÕES

25.1 Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

se para a Emissora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003 - São Paulo, SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Telefone: (11) 3385-1800
Correio Eletrônico: gestaosec.naofin@vert-capital.com

se para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12901, 11ª Andar, Conjuntos 1101 e 1102 Parte, Bloco A, Brooklin Paulista,

25.2 CEP 04.578-910, São Paulo/SP.
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.brAs comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

25.3 A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

26 LEI APLICÁVEL E FORO

26.1 *Lei Aplicável*. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

26.2 *Foro*. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Termo de Securitização.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 30 de março de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(Página de assinaturas do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*")

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Papel: Signatário VERT Sec
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:06:57 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferência
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
39DDDF3FA3BA4E4...

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Signatário OT
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:33:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D86604FCE314D2...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Assinado por: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740
CPF: 09267569740
Papel: Signatário OT
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:32:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D86604FCE314D2...

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
5D86604FCE314D2...

Nome:
CPF n.º

DocuSigned by:
Williane Martins
2791ABD9B7C24A1...

Nome:
CPF n.º

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO I
Descrição das CCI

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI DI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 30 de março de 2026 ("Data de Emissão da CCI").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**							
CNPJ: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365							
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 48.967.968/0001-18							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**							
CNPJ: 12.181.987/0001-77							
ENDEREÇO: Rua Carlos Trein Filho, n.º 551							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90450-120
4. TÍTULO							
"*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 30 de março de 2026 entre a Devedora e a Emitente ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, da 1ª (primeira) série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais DI"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes do Termo de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							

Empreendimento	Proprietário	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

				certificados de recebíveis imobiliários?		
Grand Park Moinhos	Melnick	Avenida Dr Sezefredo Azambuja Vieira, Marechal Rondon, Canoas/RS	75.688, do Registro de imóveis - de Canoas	NÃO	NÃO	SIM
Casa Moinhos	Melnick	Rua Hilário Ribeiro, nº 150, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	215.591, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
High Garden - Rio Branco	Melnick	Travessa Desembargador Vieira Pires, nº 115, Rio Branco, Porto Alegre/RS	216.721, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
Go Moinhos	Melnick	Rua 24 de Outubro, nº 1290, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	217.939, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Cidade Nilo	Melnick	Avenida Nilópolis, nº 543, Petrópolis, Porto Alegre/RS	214.258, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Jazz Nova York	Melnick	Avenida Nova York, nº 188, Auxiliadora, Porto Alegre/RS	218.663 do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Go Home Design	Melnick	Rua Carlos Trein Filho, nº 1015, Bela Vista, Porto Alegre/RS	219.957, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
High Garden Iguatemi	Melnick	Rua Carlos Legori, nº 590, Boa Vista, Porto Alegre/RS	208.876, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Seen Três Figueiras	Melnick	Alameda Eduardo Guimarães, nº 101, Três Figueiras, Porto Alegre/RS	210.687, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Square Garden	Melnick	Rua Felipe de Oliveira, nº 15, Santa Cecília, Porto Alegre/RS	160.497, do Registro de Imóveis - 2ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Shopping Total	Melnick	Rua Cristóvão Colombo, Independência, Porto Alegre/RS	66.594, 66.884, 90.631, 158.361, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO
Pedro Ivo 800	Melnick	Rua Pedro Ivo, Mont'Serrat, Porto Alegre/RS	14.201, 72.841, 37.467, 78.505, 146.326, 38.829, 105.575, 106.100, 133.755, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 2 de abril de 2029 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais DI").

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

<table>
<tr><td>ATUALIZAÇÃO:</td><td>O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI não será atualizado monetariamente.</td></tr>
<tr><td>REMUNERAÇÃO:</td><td>Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,50% (cem inteiros e cinquenta centésimos 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Notas Comerciais DI"). A Remuneração das Notas Comerciais DI será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.1 do Termo de Emissão.</td></tr>
<tr><td>PAGAMENTO DO PRINCIPAL:</td><td>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais DI e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais DI, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e abaixo:
<table>
<tr><th>Ordem</th><th>Data de Pagamento - Lastro (DU)</th><th>Amort %</th><th>Incorpora Juros?</th><th>Paga Juros?</th></tr>
<tr><td>1</td><td>30/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>2</td><td>01/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>3</td><td>30/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>4</td><td>30/07/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>5</td><td>31/08/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>6</td><td>30/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>7</td><td>30/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>8</td><td>30/11/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>9</td><td>30/12/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>10</td><td>01/02/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>11</td><td>01/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>12</td><td>30/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>13</td><td>30/04/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>14</td><td>31/05/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>15</td><td>30/06/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>16</td><td>30/07/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>17</td><td>30/08/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

	18	30/09/2027	0,0000%	Não	Sim
	19	01/11/2027	0,0000%	Não	Não
	20	30/11/2027	0,0000%	Não	Não
	21	30/12/2027	0,0000%	Não	Sim
	22	31/01/2028	0,0000%	Não	Não
	23	01/03/2028	0,0000%	Não	Não
	24	30/03/2028	20,0000%	Não	Sim
	25	02/05/2028	0,0000%	Não	Não
	26	30/05/2028	0,0000%	Não	Não
	27	30/06/2028	25,0000%	Não	Sim
	28	31/07/2028	0,0000%	Não	Não
	29	30/08/2028	0,0000%	Não	Não
	30	02/10/2028	33,3333%	Não	Sim
	31	30/10/2028	0,0000%	Não	Não
	32	30/11/2028	0,0000%	Não	Não
	33	02/01/2029	50,0000%	Não	Sim
	34	30/01/2029	0,0000%	Não	Não
	35	28/02/2029	0,0000%	Não	Não
	36	02/04/2029	100,0000%	Não	Sim

PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais DI e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais DI, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais DI será paga trimestralmente e sem carência conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e acima, no item "Pagamento do Principal" (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido no Termo de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários DI, decorrentes do Termo de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI DI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º, da Lei 10.931.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS

O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais DI estão definidas no próprio Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

CCI Pré

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO**: 30 de março de 2026 ("Data de Emissão da CCI").			
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**							
CNPJ: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365							
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 48.967.968/0001-18							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**							
CNPJ: 12.181.987/0001-77							
ENDEREÇO: Rua Carlos Trein Filho, n.º 551							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90450-120
4. TÍTULO							
"*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 30 de março de 2026 entre a Devedora e a Emitente ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, da 2ª (segunda) série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais Pré"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes do Termo de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").							

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	Proprietário	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Grand Park Moinhos	Melnick	Avenida Dr Sezefredo Azambuja Vieira,	75.688, do Registro de imóveis - de Canoas	NÃO	NÃO	SIM

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

		Marechal Rondon, Canoas/RS				
Casa Moinhos	Melnick	Rua Hilário Ribeiro, nº 150, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	215.591, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
High Garden - Rio Branco	Melnick	Travessa Desembargador Vieira Pires, nº 115, Rio Branco, Porto Alegre/RS	216.721, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
Go Moinhos	Melnick	Rua 24 de Outubro, nº 1290, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	217.939, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Cidade Nilo	Melnick	Avenida Nilópolis, nº 543, Petrópolis, Porto Alegre/RS	214.258, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Jazz Nova York	Melnick	Avenida Nova York, nº 188, Auxiliadora, Porto Alegre/RS	218.663 do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Go Home Design	Melnick	Rua Carlos Trein Filho, nº 1015, Bela Vista, Porto Alegre/RS	219.957, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
High Garden Iguatemi	Melnick	Rua Carlos Legori, nº 590, Boa Vista, Porto Alegre/RS	208.876, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Seen Três Figueiras	Melnick	Alameda Eduardo Guimarães, nº 101, Três Figueiras, Porto Alegre/RS	210.687, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Square Garden	Melnick	Rua Felipe de Oliveira, nº 15, Santa Cecília, Porto Alegre/RS	160.497, do Registro de Imóveis - 2ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Shopping Total	Melnick	Rua Cristóvão Colombo, Independência, Porto Alegre/RS	66.594, 66.884, 90.631, 158.361, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO
Pedro Ivo 800	Melnick	Rua Pedro Ivo, Mont'Serrat, Porto Alegre/RS	14.201, 72.841, 37.467, 78.505, 146.326, 38.829, 105.575, 106.100, 133.755, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 2 de abril de 2029 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Pré").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

<table>
<tr><td></td><td>correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) o percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding sem acréscimo de qualquer sobretaxa; ou (ii) 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização Pré ("Remuneração das Notas Comerciais Pré"). A Remuneração das Notas Comerciais Pré será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.8 do Termo de Emissão.</td></tr>
<tr><td>PAGAMENTO DO PRINCIPAL:</td><td>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Pré e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Pré, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e abaixo:
<table>
<tr><th>Ordem</th><th>Data de Pagamento - Lastro (DU)</th><th>Amort %</th><th>Incorpora Juros?</th><th>Paga Juros?</th></tr>
<tr><td>1</td><td>30/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>2</td><td>01/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>3</td><td>30/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>4</td><td>30/07/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>5</td><td>31/08/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>6</td><td>30/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>7</td><td>30/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>8</td><td>30/11/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>9</td><td>30/12/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>10</td><td>01/02/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>11</td><td>01/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>12</td><td>30/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>13</td><td>30/04/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>14</td><td>31/05/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>15</td><td>30/06/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>16</td><td>30/07/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>17</td><td>30/08/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

		18	30/09/2027	0,0000%	Não	Sim
		19	01/11/2027	0,0000%	Não	Não
		20	30/11/2027	0,0000%	Não	Não
		21	30/12/2027	0,0000%	Não	Sim
		22	31/01/2028	0,0000%	Não	Não
		23	01/03/2028	0,0000%	Não	Não
		24	30/03/2028	20,0000%	Não	Sim
		25	02/05/2028	0,0000%	Não	Não
		26	30/05/2028	0,0000%	Não	Não
		27	30/06/2028	25,0000%	Não	Sim
		28	31/07/2028	0,0000%	Não	Não
		29	30/08/2028	0,0000%	Não	Não
		30	02/10/2028	33,3333%	Não	Sim
		31	30/10/2028	0,0000%	Não	Não
		32	30/11/2028	0,0000%	Não	Não
		33	02/01/2029	50,0000%	Não	Sim
		34	30/01/2029	0,0000%	Não	Não
		35	28/02/2029	0,0000%	Não	Não
		36	02/04/2029	100,0000%	Não	Sim

PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Pré e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Pré, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais Pré será paga trimestralmente e sem carência conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e acima, no item "Pagamento do Principal" (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido no Termo de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários Pré, decorrentes do Termo de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI Pré é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais Pré estão definidas no próprio Termo de Emissão.	

As demais características das Notas Comerciais estão descritas no Termo de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar..

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO II
Declaração de Custódia

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*" celebrado em 30 de março de 2026, entre a Securitizadora (conforme definida abaixo) e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual as cédulas de créditos imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária serão emitidas ("CCI") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pela Devedora (conforme definida abaixo) por força das Notas Comerciais (conforme definida abaixo), representados pelas CCI ("Créditos Imobiliários"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** 1 (uma) via do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado entre a **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.181.987/0001-77 ("Devedora") e a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora", "Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente); **(ii)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** 1 (uma) via do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 30 de março de 2026 entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de Agente Fiduciário ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCI encontram-se devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Securitizadora o regime fiduciário sobre direitos os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"). A Instituição Custodiante declara que o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de março de 2026.

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Andrea Morata Videira
Assinado por: ANDREA MORATA VIDEIRA:25108376804
CPF: 25108376804
Papel: Signatário VERT DTVM
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 19:21:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
C39A72573D854C8...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO III

Cronograma de Pagamentos dos CRI

CRI DI

Ordem	Data de Pagamento - CRI (DU)	Amort %	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	05/05/2026	0,0000%	Não	Não
2	03/06/2026	0,0000%	Não	Não
3	02/07/2026	0,0000%	Não	Sim
4	03/08/2026	0,0000%	Não	Não
5	02/09/2026	0,0000%	Não	Não
6	02/10/2026	0,0000%	Não	Sim
7	04/11/2026	0,0000%	Não	Não
8	02/12/2026	0,0000%	Não	Não
9	04/01/2027	0,0000%	Não	Sim
10	03/02/2027	0,0000%	Não	Não
11	03/03/2027	0,0000%	Não	Não
12	01/04/2027	0,0000%	Não	Sim
13	04/05/2027	0,0000%	Não	Não
14	02/06/2027	0,0000%	Não	Não
15	02/07/2027	0,0000%	Não	Sim
16	03/08/2027	0,0000%	Não	Não
17	01/09/2027	0,0000%	Não	Não
18	04/10/2027	0,0000%	Não	Sim
19	04/11/2027	0,0000%	Não	Não
20	02/12/2027	0,0000%	Não	Não
21	03/01/2028	0,0000%	Não	Sim
22	02/02/2028	0,0000%	Não	Não
23	03/03/2028	0,0000%	Não	Não
24	03/04/2028	20,0000%	Não	Sim
25	04/05/2028	0,0000%	Não	Não
26	01/06/2028	0,0000%	Não	Não
27	04/07/2028	25,0000%	Não	Sim
28	02/08/2028	0,0000%	Não	Não
29	01/09/2028	0,0000%	Não	Não
30	04/10/2028	33,3333%	Não	Sim
31	01/11/2028	0,0000%	Não	Não
32	04/12/2028	0,0000%	Não	Não
33	04/01/2029	50,0000%	Não	Sim
34	01/02/2029	0,0000%	Não	Não
35	02/03/2029	0,0000%	Não	Não
36	04/04/2029	100,0000%	Não	Sim

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

CRI Pré

Ordem	Data de Pagamento - CRI (DU)	Amort %	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	05/05/2026	0,0000%	Não	Não
2	03/06/2026	0,0000%	Não	Não
3	02/07/2026	0,0000%	Não	Sim
4	03/08/2026	0,0000%	Não	Não
5	02/09/2026	0,0000%	Não	Não
6	02/10/2026	0,0000%	Não	Sim
7	04/11/2026	0,0000%	Não	Não
8	02/12/2026	0,0000%	Não	Não
9	04/01/2027	0,0000%	Não	Sim
10	03/02/2027	0,0000%	Não	Não
11	03/03/2027	0,0000%	Não	Não
12	01/04/2027	0,0000%	Não	Sim
13	04/05/2027	0,0000%	Não	Não
14	02/06/2027	0,0000%	Não	Não
15	02/07/2027	0,0000%	Não	Sim
16	03/08/2027	0,0000%	Não	Não
17	01/09/2027	0,0000%	Não	Não
18	04/10/2027	0,0000%	Não	Sim
19	04/11/2027	0,0000%	Não	Não
20	02/12/2027	0,0000%	Não	Não
21	03/01/2028	0,0000%	Não	Sim
22	02/02/2028	0,0000%	Não	Não
23	03/03/2028	0,0000%	Não	Não
24	03/04/2028	20,0000%	Não	Sim
25	04/05/2028	0,0000%	Não	Não
26	01/06/2028	0,0000%	Não	Não
27	04/07/2028	25,0000%	Não	Sim
28	02/08/2028	0,0000%	Não	Não
29	01/09/2028	0,0000%	Não	Não
30	04/10/2028	33,3333%	Não	Sim
31	01/11/2028	0,0000%	Não	Não
32	04/12/2028	0,0000%	Não	Não
33	04/01/2029	50,0000%	Não	Sim
34	01/02/2029	0,0000%	Não	Não
35	02/03/2029	0,0000%	Não	Não
36	04/04/2029	100,0000%	Não	Sim

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO IV
Declaração da Emissora

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300492307 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** todos os valores e créditos decorrentes dos créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários") **(b)** a conta corrente n.º 98655-3, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora ("Conta Centralizadora") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, que integram o do Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores Qualificados dos CRI, da Emissora, da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 25119, em fase operacional, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, Auxiliadora, CEP 90450-120, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.181.987/0001-77, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300052885, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas,

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

consistentes e atuais para permitir aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de março de 2026.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Papel: Signatário VERT Sec
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:07:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferÃªncia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
39DDDF5FA36A4E4...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO V
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910 CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu Diretor Estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão Número da Série: Em até 2 (duas) séries Emissor: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** Quantidade: 100.000 (cem mil) CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte cinco mil) CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional Espécie: N/A Classe: N/A. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, 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 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 30 de março de 2026.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Assinado por: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:00136257720
CPF: 00136257720
Papel: Signatário OT
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:36:05 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORBv5
5D66604FCE314D2...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA 09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Signatário OT
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:33:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORBv5
5D66604FCE314D2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO VI
Destinação de Recursos

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Proprietário	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Grand Park Moinhos	Melnick	Avenida Dr Sezefredo Azambuja Vieira, Marechal Rondon, Canoas/RS	75.688, do Registro de imóveis - de Canoas	NÃO	NÃO	SIM
Casa Moinhos	Melnick	Rua Hilário Ribeiro, nº 150, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	215.591, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
High Garden - Rio Branco	Melnick	Travessa Desembargador Vieira Pires, nº 115, Rio Branco, Porto Alegre/RS	216.721, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
Go Moinhos	Melnick	Rua 24 de Outubro, nº 1290, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	217.939, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Cidade Nilo	Melnick	Avenida Nilópolis, nº 543, Petrópolis, Porto Alegre/RS	214.258, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Jazz Nova York	Melnick	Avenida Nova York, nº 188, Auxiliadora, Porto Alegre/RS	218.663 do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Go Home Design	Melnick	Rua Carlos Trein Filho, nº 1015, Bela Vista, Porto Alegre/RS	219.957, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

High Garden Iguatemi	Melnick	Rua Carlos Legori, nº 590, Boa Vista, Porto Alegre/RS	208.876, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Seen Três Figueiras	Melnick	Alameda Eduardo Guimarães, nº 101, Três Figueiras, Porto Alegre/RS	210.687, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Square Garden	Melnick	Rua Felipe de Oliveira, nº 15, Santa Cecília, Porto Alegre/RS	160.497, do Registro de Imóveis - 2ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Shopping Total	Melnick	Rua Cristóvão Colombo, Independência, Porto Alegre/RS	66.594, 66.884, 90.631, 158.361, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO
Pedro Ivo 800	Melnick	Rua Pedro Ivo, Mont'Serrat, Porto Alegre/RS	14.201, 72.841, 37.467, 78.505, 146.326, 38.829, 105.575, 106.100, 133.755, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

2.1 Empreendimentos Lastro

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento (*)
Square Garden	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 43.000.000,00	34%
Arte Cidade Nilo	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 20.000.000,00	16%
High Garden Iguatemi	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 15.000.000,00	12%
Seen Três Figueiras	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 15.000.000,00	12%
High Garden Rio Branco	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 10.000.000,00	8%
Jazz	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$ 5.000.000,00	4%

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Casa Moinhos	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	4.000.000,00	3%
Go Moinhos	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	3.000.000,00	2%
Go Home Design	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	3.000.000,00	2%
Shopping Total	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	2.500.000,00	2%
Pedro Ivo 800	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	2.500.000,00	2%
Grand Park Moinhos	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção	R$	2.000.000,00	2%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes do Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2026	R$ 17.857.142,86	R$ 17.857.142,86	R$ 35.714.285,71
2027	R$ 17.857.142,86	R$ 17.857.142,86	R$ 35.714.285,71
2028	R$ 17.857.142,86	R$ 17.857.142,86	R$ 35.714.285,71
2029	R$ 17.857.142,86	R$ -	R$ 17.857.142,86
Total (R$)			**R$ 125.000.000,00**

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

<u>Tabela 4</u> – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

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, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2023	R$ 939.962.000,00
2024	R$ 805.517.000,00
2025	R$ 844.895.000,00
Total	**R$ 2.590.374.000,00**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na construção, aquisição ou reforma de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$2.590.374.000,00 (dois bilhões, quinhentos e noventa milhões e trezentos e setenta e quatro mil reais), sendo tal valor superior a Valor Total da Emissão. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto no inciso (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO VII

Modelo de Relatório de Verificação

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 25119, em fase operacional, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, Auxiliadora, CEP 90450-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.181.987/0001-77, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300052885, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" ("Termo de Emissão") celebrada entre a Companhia e a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300492307 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas Notas Comerciais que lastreiam a 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão, em até 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito do Termo de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Imóvel	Utilização	Valor total gasto

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

_____
Nome:
Cargo:

_____
Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO VIII

Tabela de Despesas

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Securitizadora	Comissão de Emissão	Pela Emissão dos CRI, será devida uma parcela única no valor equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, com recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
	Taxa de Administração	Pela administração do patrimônio separado dos CRI, será devida parcela única de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).
Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, uma parcelo de implantação de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) e uma primeira parcela no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Instituição Custodiante	Custodiante	A Instituição Custodiante fará jus a uma parcela de registro da CCI de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) e uma primeira parcela equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).
Escriturador	Escrituração das Notas Comerciais	O Escriturador fará jus a uma primeira parcela equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Escriturador	Escrituração dos CRI	O Escriturador fará jus a uma primeira parcela equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).
Banco Liquidante	Liquidante	O Banco Liquidante fará jus a uma parcela de implantação de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e uma primeira parcela equivalente a R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais).		
Regulador	CVM	A taxa de fiscalização da Oferta será calculada conforme aplicação do percentual de 0,03% (três centésimos por cento) sobre o valor total de cada Oferta, respeitando o valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos) para cada Oferta.	Não aplicável.	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Regulador	ANBIMA	Será devida taxa para registro da oferta da ANBIMA, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 14.169,00 (catorze mil cento e sessenta e nove reais) e o limite máximo de R$ 99.194,00 (noventa e nove mil cento e noventa e quatro reais).	Não aplicável.	Não aplicável.
Regulador	ANBIMA	Será devida para registro de dados de CRIs, na qual será aplicado o percentual de 0,004177% sobre o valor total de cada Oferta, respeitando o limite mínimo de R$ 1.490,00 (mil quatrocentos e noventa reais) e o limite máximo de R$ 2.830,00 (dois mil oitocentos e trinta reais).	Não aplicável.	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS INICIAIS</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>B3</td><td>Registro</td><td>Será devida taxa de registro da B3, na qual será cobrado um valor variável sobre o volume de cada Oferta se superior a R$ 6.116,44 (seis mil cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 50.000.000,00</td><td>0,02900 %</td></tr>
<tr><td>R$ 50.000.000,01</td><td>R$ 250.000.000,00</td><td>0,02300 %</td></tr>
<tr><td>R$ 250.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,01750 %</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 2.499.999.999,99</td><td>0,01300 %</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 2.500.000.000,00</td><td>0,00900 %</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
B3	*Clearing*	Será devida taxa de *clearing* da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais). Observado que o valor é devido por cada transferência via STR, por série e evento de pagamento.	Não aplicável.	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS INICIAIS</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>B3</td><td>Custódia da CCI</td><td>Será devida taxa de custódia da CCI da B3, nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200 %</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178 %</td></tr>
<tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155 %</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132 %</td></tr>
<tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108 %</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043 %</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Assessor Legal	*Honorários*	Será devida, pelos Honorários do Assessor Legal, uma remuneração em parcela única no valor de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável.

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
Securitizadora	Taxa de Administração	Pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais),pagas no dia 16 do mês referente à primeira parcela ou, caso dia 16 não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M desde a Data de Integralização dos CRA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo,	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a	A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
		calculadas pro rata die, se necessário, conforme descrita nesta escritura de emissão.	prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	
	Remuneração adicional por atos independentes	Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais e excussão de eventuais garantias relacionados à Emissão e/ou ao lastro, (ii) aditamentos aos documentos da Emissão, inclusive relativos a troca de lastros ou garantias; (iii) implementação das decisões tomadas nas reuniões e/ou assembleias, bem como das novas condições estabelecidas para a Emissão em virtude dos aditamentos; (iv) verificações extraordinárias de destinação de recursos e garantias; (v) atendimento de solicitações da Devedora ou de terceiros que sejam	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer	A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
		relacionadas a reclamações perante os órgãos de defesa do consumidor e/ou processos judiciais ou extrajudiciais, vinculados ao lastro da Emissão e/ou a procedimentos de cobrança praticados pela Devedora ou por terceiros contratados no âmbito da Emissão; (vi) esforços adicionais, quando a Emissão tiver mais de 1 (um) distribuidor mandatado e/ou a liquidação ocorrer em mais de uma data; (vii) desenvolvimento de funcionalidades, automações e/ou quaisquer customizações dos sistemas da Emissora que se façam necessários para a prestação dos Serviços no âmbito da Emissão; (viii) realização de estudos, análises, conferências telefônicas e/ou preparação de e-mails relacionados a quaisquer dos itens anteriores; (ix) verificação de covenants no âmbito da Operação de Securitização e/ou acerca de índices relacionados à estrutura da Operação de Securitização; e (x) verificação de garantias, incluindo, mas não se limitando, fluxos periódicos, razões de garantias; etc. O mesmo valor por hora de trabalho dedicado será devido caso seja necessária a realização de análises de documentos, participação em reuniões, virtuais ou presenciais, bem como qualquer atividade por parte de colaboradores da VERT durante os fins de semana e/ou feriados nacionais, tanto na fase de estruturação como após a emissão da Operação de Securitização.	outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	
Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação em vigor, parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo as parcelas pagas no mesmo dia dos anos	Os valores mencionados serão acrescidos dos	A remuneração será corrigida anualmente pela variação

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
		subsequentes que o pagamento da parcela de implementação.	valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	acumulada do IPCA.
Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Será devido ao Agente Fiduciário, pela Verificação de Destinação de Recursos, o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada evento de verificação.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços,	A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
			tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	
Instituição Custodiante	Custodiante	A Instituição Custodiante fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) anuais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
			outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	
Escriturador	Escrituração das Notas Comerciais	O Escriturador fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) anuais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.
Escriturador	Escrituração dos	O Escriturador fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00	Os valores	A remuneração

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
	CRI	(quatro mil reais) anuais.	mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.
Banco Liquidante	Liquidante	O Banco Liquidante fará jus a remuneração equivalente a R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) anuais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
			desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	
Contador do Patrimônio Separado	Contabilidade das Demonstrações Financeiras	A empresa de contabilidade fará jus a remuneração equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a	A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	**Comissionamento**	**Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento**	**Gross-up**	**Atualização Monetária**
			incidir sobre a remuneração.	
Auditor Independente	Auditoria das Demonstrações Financeiras	O Auditor independente fará jus a remuneração anual equivalente a R$ 5.830,90 (cinco mil oitocentos e trinta reais e noventa centavos).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA.
B3	*Clearing*	Será devida taxa de *clearing* da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% (um milésimo por cento) sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais), por evento de pagamento e por cada série.	Não aplicável.	Não aplicável.
B3	*Custódia da CCI*	Será devida mensalmente taxa de custódia da CCI da B3, nos termos	Não aplicável.	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr>
<tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr>
<tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr>
</table></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO IX
Declaração do Regime Fiduciário

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300492307 ("Companhia"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Séries), da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", que institui o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos do Patrimônio Separado, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de março de 2026.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Papel: Signatário VERT Sec
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:07:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferência
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
39DD0F5FA36A4E4...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO X

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM n.º 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de Agente Fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: VERT CIA SEC 137E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 137
Volume na Data de Emissão: R$ 48.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 48000
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a integralidade do capital social da GRAND QUARTIER 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.816.054/0001-11; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer direitos creditórios oriundos de vendas presentes ou futuras das Unidades, observado que, inicialmente, a garantia recairá sobre: (a) a fração dos direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades equivalente à Participação no VGV Líquido do Empreendimento e (b) os direitos residuais da fração remanescente dos direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades (excluída a fração dos Direitos Creditórios A), nos casos em que houver liberação de direitos creditórios pelo Agente Financiador (conforme abaixo definido) à Fiduciante, no âmbito do Plano Empresário; (iv) Fiança - prestada pelo Fiador PATRIMAR ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 23.236.821/0001-27.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 33.943.614,00	**Quantidade de ativos:** 33943614
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, referente ao 2º semestre de 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações e (vi) Fiança.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (vi) Aval;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 49.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 49000
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Fiança; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 24.574.000,00	**Quantidade de ativos:** 24574
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: PRE + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - envio da constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, bem como a legalidade e ausência de vícios da emissão através do Relatório do Agente de Espelhamento e o valor da garantia com base nas apólices de seguro do ANEXO I do TS; - Relatório Mensal de Acompanhamento, referente ao mês de Dezembro de 2024;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 24.610.000,00	**Quantidade de ativos:** 24610
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 25.020.000,00	**Quantidade de ativos:** 25020
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 3º Aditamento do Termo de Securitização, conforme deliberado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 22/08/2023.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - constituída em garantia do respectivo Crédito Imobiliário; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - Morte ou Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI); (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 25.036.000,00	**Quantidade de ativos:** 25036
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - MIP e DFI; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por: a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Aplicações Financeiras Permitidas, os recursos mantidos no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez e os demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 24.726.000,00	**Quantidade de ativos:** 24726
Data de Vencimento: 20/10/2042	
Taxa de Juros: CDI + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Apólice de Seguro dos Imóvel; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 23.686.000,00	**Quantidade de ativos:** 23686
Data de Vencimento: 20/11/2042	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,25% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Créditos Imobiliários, conforme Anexo I do Termo de Securitização; (ii) Apólice de Seguros DFI: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir a preservação da Garantia dos Créditos Imobiliários, em caso de danos físicos do imóvel. (iii) Apólice de Seguros MIP: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra riscos de morte, invalidez permanente e total por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença, vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Cliente.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 229.055.000,00	**Quantidade de ativos:** 229055
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa (ii) Fiança	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 7300
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 26.115.000,00	**Quantidade de ativos:** 26115
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de 100% dos imóveis constando os registros das garantias e averbações de 100% das CCIs.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Nos termos dos contratos de AFI (II) Apólice de Seguro: Apólice de seguro de MIP e apólice de seguro de DFI	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 26.076.000,00	**Quantidade de ativos:** 26076
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão registrado nos RTD, cl 10.2 do contrato - Cópia do relatório do Agente de Espelhamento, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização alguns Contratos de Empréstimo tinham sido apenas prenotados mas estavam pendentes de registro junto ao cartório de registro de imóveis competente e/ou não tinham sido objeto de auditoria de formalização e financeira pelo Agente de Espelhamento	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Nos termos de cada um dos contratos de alienação fiduciária; (II) Apólice de seguro de imóveis: Apólice de seguro MIP e apólice de seguro DFI	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 61.492.000,00	**Quantidade de ativos:** 61492
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída (II) Apólices de Seguro: A ser constituída	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 62.466.000,00	**Quantidade de ativos:** 62466
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóvel (II) Seguro de imóvel	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 63.934.000,00	**Quantidade de ativos:** 63934
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão registrado nos RTD, cl 10.2 do contrato	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel (II) Apólices de Seguro	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 63.327.000,00	**Quantidade de ativos:** 63327
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel (II) Apólice de Seguro

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 84.649.000,00	**Quantidade de ativos:** 84649
Data de Vencimento: 20/10/2043	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária (II) Apólice de Seguro	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 4.428.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4428000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 21.651.000,00	**Quantidade de ativos:** 21651
Data de Vencimento: 27/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Locação; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iii) as Guarantee; e (iv) o Aval	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 154.929.000,00	**Quantidade de ativos:** 154929
Data de Vencimento: 21/03/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólices de Seguro.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 88.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 88000
Data de Vencimento: 21/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 14.238.000,00	**Quantidade de ativos:** 14238
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 135.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 135000
Data de Vencimento: 09/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens presentes e futuros que forem atribuídos aos	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia prestada; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 29.807.000,00	**Quantidade de ativos:** 29807
Data de Vencimento: 20/06/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 8,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 100.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 100100
Data de Vencimento: 28/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000000
Data de Vencimento: 31/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 34456
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Aval	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 19.335.000,00	**Quantidade de ativos:** 19335
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 16.120.000,00	**Quantidade de ativos:** 16120
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: e (iv) Aval.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (i) SEI Incorporação e (ii) ASTN; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação sobre imóveis registrados sobre matrículas de n° (i) 48.754; (ii) 64.384; (iii) 108.021; e (iv) 128.322 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participação; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios por parte da SEI Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário Ltda.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 150

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 60.105.128,00	**Quantidade de ativos:** 60105128
Data de Vencimento: 24/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11,75% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Idea Zarvos Planejamento Imobiliário Ltda.; (b) Luiz Felipe Fernaine de Carvalho; (c) Otávio Uchoa Zarvos; (d) Afonso França; (e) Estevam de Novaes França; e (f) Claudio de Souza Afonso. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre matrícula de nº (a) 107.769; (b) 102.388; (c) 61.115; e (d) 71.932 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as 1.000 quotas de emissão da Idea Empreendimentos 42 Ltda., representativas de 100% de seu capital social e de titularidade da Idea Zarvos Planejamento Imobiliária Ltda.; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a conta corrente (Conta Split) de titularidade da Idea Empreendimentos 42 Ltda; (b) a totalidade dos direitos creditórios futuros que serão originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente da venda, cessão de direitos aquisitivos, e promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades do Empreendimento; e (c) a totalidade dos direitos creditórios futuros que a Idea Empreendimentos 42 Ltda venha a ser titular e que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 71.709.000,00	**Quantidade de ativos:** 71709
Data de Vencimento: 20/12/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólice de Seguro.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 45.648.000,00	**Quantidade de ativos:** 45648
Data de Vencimento: 24/02/2038	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 4.800.750,00	**Quantidade de ativos:** 4800750
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 09/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, referente ao 2º semestre de 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações e (vi) Fiança.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 5.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 5700000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 14.465.000,00	**Quantidade de ativos:** 14465
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (vi) Aval;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 27/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Fiança; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 4.336.000,00	**Quantidade de ativos:** 4336
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - envio da constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, bem como a legalidade e ausência de vícios da emissão através do Relatório do Agente de Espelhamento e o valor da garantia com base nas apólices de seguro do ANEXO I do TS; - Relatório Mensal de Acompanhamento, referente ao mês de Dezembro de 2024;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 4.343.000,00	**Quantidade de ativos:** 4343
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,92% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 4.415.000,00	**Quantidade de ativos:** 4415

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Data de Vencimento: 22/09/2042
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 3º Aditamento do Termo de Securitização, conforme deliberado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 22/08/2023.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - constituída em garantia do respectivo Crédito Imobiliário; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - Morte ou Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI); (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 4.418.000,00	**Quantidade de ativos:** 4418
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - MIP e DFI; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por: a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Aplicações Financeiras Permitidas, os recursos mantidos no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez e os demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 4.363.000,00	**Quantidade de ativos:** 4363
Data de Vencimento: 20/10/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,42% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Apólice de Seguro dos Imóvel; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 4.180.000,00	**Quantidade de ativos:** 4180
Data de Vencimento: 20/11/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,92% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Créditos Imobiliários, conforme Anexo I do Termo de Securitização; (ii) Apólice de Seguros DFI: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir a preservação da Garantia dos Créditos Imobiliários, em caso de danos físicos do imóvel. (iii) Apólice de Seguros MIP: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra riscos de morte, invalidez permanente e total por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença, vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Cliente.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 270.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 270945
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa (ii) Fiança	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 4.608.000,00	**Quantidade de ativos:** 4608
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de 100% dos imóveis constando os registros das garantias e averbações de 100% das CCIs.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Nos termos dos contratos de AFI (II) Apólice de Seguro: Apólice de seguro de MIP e apólice de seguro de DFI	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 4.601.000,00	**Quantidade de ativos:** 4601
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão registrado nos RTD, cl 10.2 do contrato - Cópia do relatório do Agente de Espelhamento, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização alguns Contratos de Empréstimo tinham sido apenas prenotados mas estavam pendentes de registro junto ao cartório de registro de imóveis competente e/ou não tinham sido objeto de auditoria de formalização e financeira pelo Agente de Espelhamento	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Nos termos de cada um dos contratos de alienação fiduciária; (II) Apólice de seguro de imóveis: Apólice de seguro MIP e apólice de seguro DFI	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 10.851.000,00	**Quantidade de ativos:** 10851
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída (II) Apólices de Seguro: A ser constituída	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 11.023.000,00	**Quantidade de ativos:** 11023
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóvel (II) Seguro de imóvel	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 11.282.000,00	**Quantidade de ativos:** 11282
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão registrado nos RTD, cl 10.2 do contrato	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel (II) Apólices de Seguro	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 11.175.000,00	**Quantidade de ativos:** 11175
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel (II) Apólice de Seguro	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 14.938.000,00	**Quantidade de ativos:** 14938
Data de Vencimento: 20/10/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária (II) Apólice de Seguro	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 27.340.000,00	**Quantidade de ativos:** 27340
Data de Vencimento: 21/03/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 14,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólices de Seguro.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 132.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 132000
Data de Vencimento: 21/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 14.237.000,00	**Quantidade de ativos:** 14237
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 14,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 5.260.000,00	**Quantidade de ativos:** 5260
Data de Vencimento: 20/06/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 10,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 99.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 999
Data de Vencimento: 28/03/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 8.624.000,00	**Quantidade de ativos:** 8624
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Locação; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iii) as Guarantee; e (iv) o Aval

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 3.848.500,00	**Quantidade de ativos:** 3848500
Data de Vencimento: 03/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (i) SEI Incorporação e (ii) ASTN; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação sobre imóveis registrados sobre matrículas de n° (i) 48.754; (ii) 64.384; (iii) 108.021; e (iv) 128.322 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participação; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios por parte da SEI Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário Ltda.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 33.917.000,00	**Quantidade de ativos:** 33917
Data de Vencimento: 22/11/2045	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólice de Seguro.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 170

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 45.468.000,00	**Quantidade de ativos:** 45648
Data de Vencimento: 25/08/2038	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 2.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 2250000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 5.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 5900000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 10.535.000,00	**Quantidade de ativos:** 10535
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (vi) Aval;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 83

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - envio da constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, bem como a legalidade e ausência de vícios da emissão através do Relatório do Agente de Espelhamento e o valor da garantia com base nas apólices de seguro do ANEXO I do TS; - Relatório Mensal de Acompanhamento, referente ao mês de Dezembro de 2024;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,92% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: PRE + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 3º Aditamento do Termo de Securitização, conforme deliberado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 22/08/2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - constituída em garantia do respectivo Crédito Imobiliário; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - Morte ou Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI); (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: PRE + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - MIP e DFI; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por: a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Aplicações Financeiras Permitidas, os recursos mantidos no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez e os demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2042	
Taxa de Juros: PRE + 10,42% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Apólice de Seguro dos Imóvel; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 8,92% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Créditos Imobiliários, conforme Anexo I do Termo de Securitização; (ii) Apólice de Seguros DFI: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir a preservação da Garantia dos Créditos Imobiliários, em caso de danos físicos do imóvel. (iii) Apólice de Seguros MIP: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra riscos de morte, invalidez permanente e total por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença, vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Cliente.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 14.194.261,00	**Quantidade de ativos:** 14194261
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: PRE + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de 100% dos imóveis constando os registros das garantias e averbações de 100% das CCIs.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Nos termos dos contratos de AFI (II) Apólice de Seguro: Apólice de seguro de MIP e apólice de seguro de DFI	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Data de Vencimento: 22/06/2043
Taxa de Juros: PRE + 10,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão registrado nos RTD, cl 10.2 do contrato - Cópia do relatório do Agente de Espelhamento, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização alguns Contratos de Empréstimo tinham sido apenas prenotados mas estavam pendentes de registro junto ao cartório de registro de imóveis competente e/ou não tinham sido objeto de auditoria de formalização e financeira pelo Agente de Espelhamento
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Nos termos de cada um dos contratos de alienação fiduciária; (II) Apólice de seguro de imóveis: Apólice de seguro MIP e apólice de seguro DFI

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída (II) Apólices de Seguro: A ser constituída	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóvel (II) Seguro de imóvel	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão registrado nos RTD, cl 10.2 do contrato	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel (II) Apólices de Seguro	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: PRE + 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel (II) Apólice de Seguro	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária (II) Apólice de Seguro	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 2.326.456,00	**Quantidade de ativos:** 2326456
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/03/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólices de Seguro.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 14.025.000,00	**Quantidade de ativos:** 14025
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/06/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 10,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 3.848.500,00	**Quantidade de ativos:** 3848500
Data de Vencimento: 04/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 11.946.000,00	**Quantidade de ativos:** 11946
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Locação; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iii) as Guarantee; e (iv) o Aval	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 5.667.000,00	**Quantidade de ativos:** 5667000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 7.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 7700000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 8.856.669,00	**Quantidade de ativos:** 8856669
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 46.581.000,00	**Quantidade de ativos:** 46581
Data de Vencimento: 20/05/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólices de Seguro.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000000
Data de Vencimento: 31/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 17.995.000,00	**Quantidade de ativos:** 17995
Data de Vencimento: 15/12/2034	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 5.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 5900000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 5.180.624,00	**Quantidade de ativos:** 5180624
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 366.245,00	**Quantidade de ativos:** 366245
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 8.220.000,00	**Quantidade de ativos:** 8220
Data de Vencimento: 20/05/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 14,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólices de Seguro.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 3.848.500,00	**Quantidade de ativos:** 3848500
Data de Vencimento: 03/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Série: 5	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 11.247.000,00	**Quantidade de ativos:** 11247
Data de Vencimento: 15/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 5.858.477,00	**Quantidade de ativos:** 5858477
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 2.809.255,00	**Quantidade de ativos:** 2809255
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 4.751.980,00	**Quantidade de ativos:** 4751980
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 7.224.102,00	**Quantidade de ativos:** 7224102
Data de Vencimento: 04/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 15.746.000,00	**Quantidade de ativos:** 15746
Data de Vencimento: 15/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 47.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 47000000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 3.803.428,00	**Quantidade de ativos:** 3803428
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 112

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPC + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000000
Data de Vencimento: 31/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 2.519.200,00	**Quantidade de ativos:** 2519200
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.625.247,00	**Quantidade de ativos:** 7625247
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 10.235.000,00	**Quantidade de ativos:** 10235000
Data de Vencimento: 01/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 5.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 5700000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 19.443.601,00	**Quantidade de ativos:** 19443601
Data de Vencimento: 02/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000000
Data de Vencimento: 31/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 131

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 18.685.398,00	**Quantidade de ativos:** 18685398
Data de Vencimento: 01/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 19.443.601,00	**Quantidade de ativos:** 19443601
Data de Vencimento: 02/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 2.289.766,00	**Quantidade de ativos:** 2289766
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 13	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 13	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 5.374.611,00	**Quantidade de ativos:** 5374611
Data de Vencimento: 31/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 14	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 14	**Emissão:** 131

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 4.951.487,00	**Quantidade de ativos:** 4951487
Data de Vencimento: 01/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 15	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 17.708.541,00	**Quantidade de ativos:** 17708541
Data de Vencimento: 02/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 16	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 5.374.611,00	**Quantidade de ativos:** 5374611
Data de Vencimento: 31/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 17	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 4.951.487,00	**Quantidade de ativos:** 4951487
Data de Vencimento: 01/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 18	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 17.708.541,00	**Quantidade de ativos:** 17708541
Data de Vencimento: 02/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 19	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 11.118.205,00	**Quantidade de ativos:** 11118205
Data de Vencimento: 29/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 7.487.632,00	**Quantidade de ativos:** 7487632
Data de Vencimento: 01/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 21	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 30.767.184,00	**Quantidade de ativos:** 30767184
Data de Vencimento: 02/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 11.118.205,00	**Quantidade de ativos:** 11118205
Data de Vencimento: 29/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 23	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 7.487.632,00	**Quantidade de ativos:** 7487632

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Data de Vencimento: 01/03/2028
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 24	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 30.767.184,00	**Quantidade de ativos:** 30767184
Data de Vencimento: 02/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 25	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 3.605.084,00	**Quantidade de ativos:** 3605084
Data de Vencimento: 29/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 26	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 10.871.856,00	**Quantidade de ativos:** 10871856
Data de Vencimento: 02/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 27	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 13.018.448,00	**Quantidade de ativos:** 13018448
Data de Vencimento: 03/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 28	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 22.542.359,00	**Quantidade de ativos:** 22542359
Data de Vencimento: 04/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 29	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 3.605.084,00	**Quantidade de ativos:** 3605084
Data de Vencimento: 29/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 30	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 10.871.856,00	**Quantidade de ativos:** 10871856
Data de Vencimento: 02/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 31	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 13.018.448,00	**Quantidade de ativos:** 13018448
Data de Vencimento: 03/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 32	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 22.542.359,00	**Quantidade de ativos:** 22542359

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Data de Vencimento: 04/10/2028
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 1.949.650,00	**Quantidade de ativos:** 1949650
Data de Vencimento: 30/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 34	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 6.074.545,00	**Quantidade de ativos:** 6074545
Data de Vencimento: 02/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 35	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 6.126.028,00	**Quantidade de ativos:** 6126028
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 36	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 23.129.286,00	**Quantidade de ativos:** 23129286
Data de Vencimento: 04/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Série: 37	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 1.949.650,00	**Quantidade de ativos:** 1949650
Data de Vencimento: 30/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 38	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 6.074.545,00	**Quantidade de ativos:** 6074545
Data de Vencimento: 02/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 39	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 6.126.028,00	**Quantidade de ativos:** 6126028
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 40	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 23.129.286,00	**Quantidade de ativos:** 23129286
Data de Vencimento: 04/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 49	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 10/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Aquisitivos, (iv) Fundo de Reserva, (v) Fundo de Despesas, (vi) Seguros

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 22.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 22625
Data de Vencimento: 12/08/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma que: (i) Receba todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Tomadores, decorrentes dos Direitos Creditórios Vinculados; (ii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; (iii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Provi como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; e (iv) todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Vinculados ou deles decorrentes.	

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 4.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 4900
Data de Vencimento: 12/08/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma que: (i) Receba todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Tomadores, decorrentes dos Direitos Creditórios Vinculados; (ii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Investimentos Permitidos; (iii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Provi como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; e (iv) todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Vinculados ou deles decorrentes.

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 4.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 4900
Data de Vencimento: 12/08/2027	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma que: (i) Receba todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Tomadores, decorrentes dos Direitos Creditórios Vinculados; (ii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; (iii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Provi como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; e (iv) todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Vinculados ou deles decorrentes.	

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 27/04/2035	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária, isto é, sem garantia real, conforme previsto na cláusula 3.11.1 da Escritura de Emissão.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: TANIA BULHOES HOLDING S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 28/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval: - Aval cedido por: Tânia Bulhões Holding S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre: (a) todos os direitos creditórios, atuais e futuros, detidos pela TB Comércio de Presentes S.A., originados dos empreendimentos inscritos nos CNPJs descritos no Anexo I do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios, nos termos dos instrumentos firmados com a Redecard S.A. e com a Payu Brasil Intermediação de Negócios Ltda. que sejam decorrentes de transações realizadas por meio do uso de cartões de crédito e débito; (b) todos os direitos de titularidade da TB Comercio de Presentes S.A., atuais ou futuros, sobre a conta corrente vinculada nº 78248-1, agência 8541 de titularidade da TB Comércio de Presentes S.A. e mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., onde serão depositados Recebíveis de Cartão.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série:	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 04/03/2033	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 25/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Data de Vencimento: 25/10/2028
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Real + Fidejussória. (i) Fiança: Fiança prestada pela Mottu V S.A., inscrita sob o CNPJ 52.724.104/0001-42. (ii) Alienação Fiduciária de Ações: Alienação Fiduciária de Ações da Mottu V S.A. As ações fiduciariamente alienadas correspondem a 100% do capital social da companhia. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Locação e de Conta Vinculada: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios referente aos contratos da locação e sublocação de veículos.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: PRE + 36,0719% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 74.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 74800
Data de Vencimento: 17/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 05/01/2029	
Taxa de Juros: PTAX + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 04/01/2029	
Taxa de Juros: PRE + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 19/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - A totalidade dos direitos detidos pela Dux com relação à conta vinculada de titularidade da Dux a ser mantida junto à determinada instituição financeira que realizará os serviços de banco depositário e administrador da referida conta vinculada.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 23/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures emitidas no âmbito da presente Escritura não contam com garantias reais ou fidejussórias prestadas por terceiros ou pela Devedora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 17/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval cedido por: (a) GJA Inddústrias S.A.; (b) Vitamedic Indústria Farmacêutica Ltda.; (c) Rebic Embalagens Indústria e Comércio Ltda.; (d) JJM Participações Ltda.; (e) Atlanta Locadora de Veículos Ltda.; e (f) GJA Participações Ltda.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 22/08/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Ações (Atlas 4) - Alienação fiduciária sobre as ações ordinárias e preferenciais de emissão da Atlas 4, representativas de 100% de suas ações, de titularidade da GIP Helios II S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Ações (Atlas 6) - Alienação fiduciária sobre as ações ordinários e preferenciais de emissão da Atlas 6, representativas de 100% de suas ações, de titularidade da Atlas Brasil Energia Holding 7 S.A.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (ESA) - Cessão fiduciária sobre (a) todos os direitos creditórios depositados na e decorrente da conta vinculada de titularidade da FIP a ser aberta e mantida junto ao Banco Bradesco S.A., abrangendo todos os direitos de crédito do FIP em virtude dos valores depositados, ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada.; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis (SPA) - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade de (1) valores	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

efetivamente pagos à Atlas 4 a título de dividendos, oriundos da Luiz Carlos Comercializadora; e (2) valores efetivamente pagos à Atlanta 6 a título de dividendos, oriundos da Luiz Carlos Comercializadora; (b) a totalidade de (1) valores efetivamente pagos à Atlas 6 a título de dividendos, oriundos da Draco Holding Comercializadora S.A.; (c) da totalidade dos Direitos Creditórios do SPA Votorantim; (d) a totalidade dos Direitos Creditórios do SPA MB II; (e) das operações de derivativos celebradas entre Atlas 4 e Banco do Bradesco S.A.; e (f) dos recursos depositados nas contas correntes aberas junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade de (1) Atlas 4, (2) FIP, (3) Helios I, (4) Helios II, (5) Atlas 7, (6) Atlas 6; (v) Carta de Fiança - Carta de Fiança emitida por um Banco de Primeira Linha, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, no valor de US$ 130.000.000,00; e (vi) Equity Support Agreement - Equity Support Agreement por parte do GIP Helios Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 465.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 465000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MOTTU VI S.A., MOTTU STORE LTDA, TUPÃ INDÚSTRIA DE MOTOS LTDA, MOTTU TECNOLOGIA LTDA e MT&T TECNOLOGIA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Ações - sobre a totalidade das ações do capital social da Mottu VI e da Mottu II; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - 100% dos direitos de crédito, principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos de: Contratos de Locação e Sublocação com ou sem opção de compra e da conta vinculada.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 10.982.496,00	**Quantidade de ativos:** 110982496
Data de Vencimento: 06/09/2028	
Taxa de Juros: PRE + 16,2374% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Data de Vencimento: 27/11/2030
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foi constituída garantia para o adimplemento do pagamento das Debêntures aos Debenturistas. No entanto, as Debêntures são lastreadas nas Notas Comerciais Escriturais. As Notas Comerciais da Primeira Série contam com garantias específicas, referidas como as "Garantias". Garantias das Notas Comerciais: i) Aval - Prestado pelos Avalistas (a Sra. Greice e a Tripoli). ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A Devedora (CCS Tecnologia e Serviços S.A.) se obrigou a constituir uma alienação fiduciária sobre o Imóvel. O Imóvel está situado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Rodovia SP 330, Km 145.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 67.695.000,00	**Quantidade de ativos:** 67695
Data de Vencimento: 28/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - A totalidade dos direitos creditórios (presentes e futuros) da BRAM OFFSHORE TRANSPORTES MARÍTIMOS LTDA , decorrentes de um contrato de prestação de serviços celebrado com a Petróleo Brasileiro S.A. ? Petrobras; A totalidade dos direitos presentes e futuros sobre a Conta Vinculada da BRAM OFFSHORE TRANSPORTES MARÍTIMOS LTDA e os Investimentos Permitidos realizados com os recursos retidos nessa Conta Vinculada.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 28

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 227.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 227000
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos das cláusulas 3.7.15 e 3.7.16 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures Públicas e Debêntures Privada não contarão com garantias de qualquer espécie.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 12/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de Aplicações Financeiras nas contas (a) 09949-6, agência 9079, de titularidade de Edson Luiz Pechio; (b) 47477-4, agência 9697, de titularidade de Luiissa Sasaki; (c) 03461-0, agência 9697, de titularidade Romiyoshi Sasaki; (d) 01008-9, agência 8162, de titularidade de André Pechio; e (e) 71972-8, agência 9718, de titularidade de Adriano Luiz Pechio.; e (ii) Aval - Aval cedido por: (a) Basemix Participações Ltda.; (b) GIM Administração de Bens Ltda.; (c) Minermix Mineração Ltda.; (d) Edson Luiz Pechio; (e) Luiissa Sasaki; e (f) Romiyoshi Sasaki.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 393.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 393000
Data de Vencimento: 19/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 705.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 705500
Data de Vencimento: 09/02/2029	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Taxa de Juros: 1000% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) alienação fiduciária da totalidade das ações, presentes e futuras, de emissão da Emissora de titularidade da Acionista; (ii) cessão fiduciária de (a) todos os direitos creditórios principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes de receitas e recebíveis decorrentes de direitos indenizatórios, da cobrança de pedágio, dos contratos de receita acessória e das apólices de seguro relacionadas à Concessão, excluídos os descontos exigidos pelo Contrato de Concessão e Conta Vinculada; (iii) cessão fiduciária de (a) (1) todos os direitos creditórios decorrentes do boletim de subscrição de nº 01/03, no valor de R$ 221.000.000,00 (duzentos e vinte e um milhões de reais) subscrito e a ser integralizado pelo Reune Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.417.406/0001-21 (?FIP Reune? e ?Boletim de Subscrição - Holding I?).

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 318.529.000,00	**Quantidade de ativos:** 318529
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: PRE + 14,947% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 905.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 905000
Data de Vencimento: 29/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As debêntures desta emissão (38ª emissão da VERT Companhia Securitizadora) são da espécie quirografária e não contam com garantia ou coobrigação direta da Emissora. No entanto, elas são lastreadas em debêntures emitidas pela Vita Sertão Concessionária de Saneamento S.A. (Devedora), as quais possuem um pacote abrangente de Garantias Reais e Fiduciárias. (i) Alienação Fiduciária de Ações - Alienação da totalidade das ações do capital social da Devedora (Vita Sertão), incluindo direitos econômicos e políticos. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Abrange diversos fluxos de recebíveis da Devedora, prestada pela própria Vita Sertão Concessionária de Saneamento S.A.: -Contrato de Concessão: Direitos creditórios e indenizações decorrentes do contrato de concessão de saneamento no estado de Pernambuco. - Receitas Adicionais: Receitas provenientes de fontes alternativas ou projetos associados à concessão; Investimentos em Produção: Direitos relativos	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

à remuneração pelo custeio de ampliação do Sistema de Produção de Água. - Contratos e Seguros: Direitos sobre apólices de seguro obrigatórias e contratos de engenharia (EPC)/operação do projeto. - Contas Vinculadas: Direitos sobre os recursos depositados nas contas Centralizadora, de Receitas Adicionais e de Desembolso. (iii) Cessão Fiduciária dos Boletins de Subscrição - Garante o aporte de capital mínimo e contingente necessário ao projeto, os recursos devem ser aportados pelos FIPs (Pátria Infraestrutura V Master Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e Pátria Infraestrutura V Master Brasil FIP). (iv) Fiança Bancária (Opcional) : Os Boletins de Subscrição podem ser dispensados caso a Devedora apresente fiança bancária emitida por instituição financeira com rating mínimo AAA.br.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 14.025.000,00	**Quantidade de ativos:** 14025
Data de Vencimento: 17/11/2028	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 22/08/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Ações (Atlas 4) - Alienação fiduciária sobre as ações ordinárias e preferenciais de emissão da Atlas 4, representativas de 100% de suas ações, de titularidade da GIP Helios II S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Ações (Atlas 6) - Alienação fiduciária sobre as ações ordinários e preferenciais de emissão da Atlas 6, representativas de 100% de suas ações, de titularidade da Atlas Brasil Energia Holding 7 S.A.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (ESA) - Cessão fiduciária sobre (a) todos os direitos creditórios depositados na e decorrente da conta vinculada de titularidade da FIP a ser aberta e mantida junto ao Banco Bradesco S.A., abrangendo todos os direitos de crédito do FIP em virtude dos valores depositados, ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada.; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis (SPA) - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade de (1) valores efetivamente pagos à Atlas 4 a título de dividendos, oriundos da Luiz Carlos Comercializadora; e (2) valores efetivamente pagos à Atlanta 6 a título de dividendos, oriundos da Luiz Carlos Comercializadora; (b) a totalidade de (1) valores efetivamente pagos à Atlas 6 a título de dividendos, oriundos da Draco Holding Comercializadora S.A.; (c) da totalidade dos Direitos	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Creditórios do SPA Votorantim; (d) a totalidade dos Direitos Creditórios do SPA MB II; (e) das operações de derivativos celebradas entre Atlas 4 e Banco do Bradesco S.A.; e (f) dos recursos depositados nas contas correntes aberas junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade de (1) Atlas 4, (2) FIP, (3) Helios I, (4) Helios II, (5) Atlas 7, (6) Atlas 6; (v) Carta de Fiança - Carta de Fiança emitida por um Banco de Primeira Linha, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, no valor de US$ 130.000.000,00; e (vi) Equity Support Agreement - Equity Support Agreement por parte do GIP Helios Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 30.830.203,00	**Quantidade de ativos:** 30830203
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 15,9218% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 29/11/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foi constituída garantia para o adimplemento do pagamento das Debêntures aos Debenturistas. No entanto, as Debêntures são lastreadas nas Notas Comerciais Escriturais. As Notas Comerciais da Primeira Série contam com garantias específicas, referidas como as "Garantias". Garantias das Notas Comerciais: i) Aval - Prestado pelos Avalistas (a Sra. Greice e a Tripoli). ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A Devedora (CCS Tecnologia e Serviços S.A.) se obrigou a constituir uma alienação fiduciária sobre o Imóvel. O Imóvel está situado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Rodovia SP 330, Km 145.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 14/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de Aplicações Financeiras nas contas (a) 09949-6, agência 9079, de titularidade de Edson Luiz Pechio; (b) 47477-4, agência 9697, de titularidade de Luiissa Sasaki; (c) 03461-0, agência 9697, de titularidade Romiyoshi Sasaki; (d) 01008-9, agência 8162, de titularidade de André Pechio; e (e) 71972-8, agência 9718, de titularidade de Adriano Luiz Pechio.; e (ii) Aval - Aval cedido por: (a) Basemix Participações Ltda.; (b) GIM Administração de Bens Ltda.; (c) Minermix Mineração Ltda.; (d) Edson Luiz Pechio; (e) Luiissa Sasaki; e (f) Romiyoshi Sasaki.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 124.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 124500
Data de Vencimento: 09/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) alienação fiduciária da totalidade das ações, presentes e futuras, de emissão da Emissora de titularidade da Acionista; (ii) cessão fiduciária de (a) todos os direitos creditórios principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes de receitas e recebíveis decorrentes de direitos indenizatórios, da cobrança de pedágio, dos contratos de receita acessória e das apólices de seguro relacionadas à Concessão, excluídos os descontos exigidos pelo Contrato de Concessão e Conta Vinculada; (iii) cessão fiduciária de (a) (1) todos os direitos creditórios decorrentes do boletim de subscrição de nº 01/03, no valor de R$ 221.000.000,00 (duzentos e vinte e um milhões de reais) subscrito e a ser integralizado pelo Reune Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.417.406/0001-21 (?FIP Reune? e ?Boletim de Subscrição - Holding I?).	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 1.104.481.000,00	**Quantidade de ativos:** 1104481
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 4.675.000,00	**Quantidade de ativos:** 4675

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Data de Vencimento: 17/11/2028
Taxa de Juros: PRE.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.433.838,00	**Quantidade de ativos:** 20433838
Data de Vencimento: 06/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 15,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 123.740.000,00	**Quantidade de ativos:** 123740
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 19.999.950,00	**Quantidade de ativos:** 19999950
Data de Vencimento: 05/01/2029	
Taxa de Juros: PRE + 15,6727% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 9.997.000,00	**Quantidade de ativos:** 9997
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 5	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 637.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 637500
Data de Vencimento: 20/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 401.600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 401600
Data de Vencimento: 10/10/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 16/10/2031	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 11

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 08/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Patrimônio Separado: Existe a instituição de um Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (Direitos Creditórios, Contas Arrecadadora e Centralizadora), isolando esses ativos do patrimônio comum da Emissora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 12/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei nº 6.404/76. As Debêntures, por serem da espécie quirografária e por não possuírem garantia adicional, não oferecem qualquer privilégio sobre o ativo da Emissora, sem prejuízo da instituição o Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 176.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 176000
Data de Vencimento: 12/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei nº 6.404/76. As Debêntures, por serem da espécie quirografária e por não possuírem garantia adicional, não oferecem qualquer privilégio sobre o ativo da Emissora, sem prejuízo da instituição o Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Data de Vencimento: 12/04/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 176.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 176000
Data de Vencimento: 12/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 112.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 112500
Data de Vencimento: 20/10/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 100.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 100400
Data de Vencimento: 10/10/2035	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 204.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 204000
Data de Vencimento: 16/10/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 110.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 110000
Data de Vencimento: 08/09/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Patrimônio Separado: Existe a instituição de um Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (Direitos Creditórios, Contas Arrecadadora e Centralizadora), isolando esses ativos do patrimônio comum da Emissora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 12/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei nº 6.404/76. As Debêntures, por serem da espécie quirografária e por não possuírem garantia adicional, não oferecem qualquer privilégio sobre o ativo da Emissora, sem prejuízo da instituição o Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 12/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT PRIVATE OFFERS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 4

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 02/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT PRIVATE OFFERS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 02/10/2028	
Taxa de Juros: .	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT-9 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 1.600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1600000
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT-9 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 03/10/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A Emissão das Debêntures serão da espécie quirografária, conforme disposto no artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, não possuindo garantias e nem preferência.	

Emissora: VERT-9 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 2

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 700.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700000
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT-9 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 03/10/2034	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A Emissão das Debêntures serão da espécie quirografária, conforme disposto no artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, não possuindo garantias e nem preferência.	

Emissora: VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 11/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 11/09/2029	
Taxa de Juros: CDI + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Série: 3	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 11/09/2029	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,233% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) o Aval.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0955% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 650.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas (i) MACOU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, (ii) COMPANHIA COLORADO DE AGRONEGÓCIO, (iii) CICLO ENERGY ENERGIA RENOVÁVEL S.A (iv) NOVA MUCURI PARTICIPAÇÕES S.A, (v) BRUNO COUTINHO GONÇALVES FERNANDES, (vi) MARCELO MACAES COUTINHO, (vii) LUIS RICARDO MACAES COUTINHO (II) Cessão Fiduciária: A fiduciariamente se compromete a ceder e transferir de tempos em tempos o domínio resolúvel e a posse indireta:	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

(i) dos Direitos Creditórios decorrentes do Contrato Raízen; (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos respectivos Clientes, oriundos de relações mercantis de compra e venda de etanol; (iii) a própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 850.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 850000
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, referente ao período compreendido entre Junho de 2024 e Dezembro de 2024;	
Garantias: (I) Regime Fiduciário de Patrimônio Separado: A emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos do Agronegócio, bem como sobre a Conta Centralizadora e todos e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 175.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 175000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: GBRBR HOLDING S.A. (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis de matrícula n° 8.725, 12.138, 70.704, 70.705, 70.706 e 70.707 todos registrados no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Salto/SP e de titularidade da devedora; (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 145.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 145000
Data de Vencimento: 26/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,55% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 145.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 145000
Data de Vencimento: 26/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 65.834.454,04	**Quantidade de ativos:** 76449
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Aditamento à Promessa de Cessão Fiduciária, de modo a formalizar a constituição da Cessão Fiduciária sobre os novos Contratos Mercantis; - resultado do Índice de Cobertura Mínimo da Cessão Fiduciária, devido a partir de setembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária (1); (ii) Promessa de Cessão Fiduciária (2); (iii) Escritura Pública de Alienação Fiduciária.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 414.181.000,00	**Quantidade de ativos:** 414181
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,15% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: 97% do CDI.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: Nos termos da cláusula 3.1, (xiii) do Termo de Securitização, não serão constituídos garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/06/2030	
Taxa de Juros: 14,4287% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRA 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 descritas neste Termo de Securitização.(...) Os Direitos Creditórios do Agronegócio também não contarão com qualquer tipo de garantia.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/07/2030	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 29/01/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 74.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 74700
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelo Sr. CAIO PENIDO DALLA VECCHIA ("Avalista") (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fazenda Lagoa Azul (Matrícula n° 20.108), Fazenda Santa Rosa - Área A (Matrícula n° 10.386), Fazenda Santa Rosa - Área B1 (Matrícula n° 17.167). (iiI)Cessão Fiduciária Cash Collateral: Poderá ser constituída cessão fiduciária dos recursos depositados em conta vinculada de movimentação restrita de titularidade da Devedora	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 15.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 15300
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelo Sr. CAIO PENIDO DALLA VECCHIA ("Avalista") (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fazenda Lagoa Azul (Matrícula n° 20.108), Fazenda Santa Rosa - Área A (Matrícula n° 10.386), Fazenda Santa Rosa - Área B1 (Matrícula n° 17.167). (iiI)Cessão Fiduciária Cash Collateral: Poderá ser constituída cessão fiduciária dos recursos depositados em conta vinculada de movimentação restrita de titularidade da Devedora	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Série: 1	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 284.382.000,00	**Quantidade de ativos:** 284382
Data de Vencimento: 12/07/2035	
Taxa de Juros: CDI + 95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão outorgadas garantias reais ou fidejussórias para assegurar os cumprimentos das obrigações decorrentes dos CRA ou dos Direitos Creditórios do Agronegócio que os lastreiam.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 83.912.000,00	**Quantidade de ativos:** 83912
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por Eucatex S.A. Indústria e Comércio; (ii) Alienação Fiduciária de Floresta - Alienação fiduciária sobre os objetos identificados no Anexo B do Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Florestais; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios detidos na Conta Vinculada, de titularidade da Eucatex Indústria e Comércio Ltda., na agência de nº 0001 do Banco BTG Pactual S.A.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 12/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Compreendem a totalidade dos direitos creditórios (principais e acessórios) decorrentes da Conta Vinculada (nº 25106-2, agência 1233 do Banco Bradesco S.A.).	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 112

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 24/02/2034	
Taxa de Juros: 7,1% do PTAX.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado por CELSO ANTONIO FRARE	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 10% a.a. na base 252. **PRE + 10% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas (i) MACOU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, (ii) COMPANHIA COLORADO DE AGRONEGÓCIO, (iii) CICLO ENERGY ENERGIA RENOVÁVEL S.A (iv) NOVA MUCURI PARTICIPAÇÕES S.A, (v) BRUNO COUTINHO GONÇALVES FERNANDES, (vi) MARCELO MACAES COUTINHO, (vii) LUIS RICARDO MACAES COUTINHO (II) Cessão Fiduciária: A fiduciariamente se compromete a ceder e transferir de tempos em tempos o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) dos Direitos Creditórios decorrentes do Contrato Raízen; (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos respectivos Clientes, oriundos de relações mercantis de compra e venda de etanol; (iii) a própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 13,584% do PRE.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, referente ao período compreendido entre Junho de 2024 e Dezembro de 2024;	
Garantias: (I) Regime Fiduciário de Patrimônio Separado: A emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos do Agronegócio, bem como sobre a Conta Centralizadora e todos e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 26/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 30.814.888,28	**Quantidade de ativos:** 35783
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Aditamento à Promessa de Cessão Fiduciária, de modo a formalizar a constituição da Cessão Fiduciária sobre os novos Contratos Mercantis; - resultado do Índice de Cobertura Mínimo da Cessão Fiduciária, devido a partir de setembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária (1); (ii) Promessa de Cessão Fiduciária (2); (iii) Escritura Pública de Alienação Fiduciária.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 35.819.000,00	**Quantidade de ativos:** 35819
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: 110,15% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 302.078.000,00	**Quantidade de ativos:** 302078
Data de Vencimento: 17/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 107,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRA 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 descritas neste Termo de Securitização.(...) Os Direitos Creditórios do Agronegócio também não contarão com qualquer tipo de garantia.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 14,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Data de Vencimento: 28/01/2030
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,1% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 16.777.000,00	**Quantidade de ativos:** 16777
Data de Vencimento: 13/07/2055	
Taxa de Juros: PRE + 6,7359% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão outorgadas garantias reais ou fidejussórias para assegurar os cumprimentos das obrigações decorrentes dos CRA ou dos Direitos Creditórios do Agronegócio que os lastreiam.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 27.472.000,00	**Quantidade de ativos:** 27472
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por Eucatex S.A. Indústria e Comércio; (ii) Alienação Fiduciária de Floresta - Alienação fiduciária sobre os objetos identificados no Anexo B do Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Florestais; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios detidos na Conta Vinculada, de titularidade da Eucatex Indústria e Comércio Ltda., na agência de nº 0001 do Banco BTG Pactual S.A.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 180.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 180000
Data de Vencimento: 10/12/2032	
Taxa de Juros:	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Compreendem a totalidade dos direitos creditórios (principais e acessórios) decorrentes da Conta Vinculada (nº 25106-2, agência 1233 do Banco Bradesco S.A.).

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 22/02/2036	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado por CELSO ANTONIO FRARE	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 26/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 26/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: PTAX + 6,5% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 55.958.000,00	**Quantidade de ativos:** 55958
Data de Vencimento: 17/06/2030	
Taxa de Juros: 5,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRA 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 descritas neste Termo de Securitização.(...) Os Direitos Creditórios do Agronegócio também não contarão com qualquer tipo de garantia.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 14,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 188.616.000,00	**Quantidade de ativos:** 188616
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: 14% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por Eucatex S.A. Indústria e Comércio; (ii) Alienação Fiduciária de Floresta - Alienação fiduciária sobre os objetos identificados no Anexo B do Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Florestais; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios detidos na Conta	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Vinculada, de titularidade da Eucatex Indústria e Comércio Ltda., na agência de nº 0001 do Banco BTG Pactual S.A.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 26/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 26/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 15/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 166.964.000,00	**Quantidade de ativos:** 166964
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRA não contarão com garantia flutuante da	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

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 descritas neste Termo de Securitização.(...) Os Direitos Creditórios do Agronegócio também não contarão com qualquer tipo de garantia.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: **Notice: Undefined index: 0 in D:\sites\scot\modulos\caracteristicas_tit\relatorio_anexo.php on line 1038**	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de títulos de (a) Certificados de Depósito Bancário (CDB); (b) Letras de Crédito Imobiliário; (c) Letra de Crédito do Agronegócio; e (d) Letras Financeiras; a serem constituídas na (1) conta corrente de nº 06656-4, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Maria Regina de Loyola Rodrigues Alves; (2) conta corrente de nº 06658-0, agência 4084 do Itaú Unbanco S.A., de titularidade de Gabriela Maria Carneiro de Loyola; (3) conta corrente de nº 21813-2, agência 9646 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Henrique de Loyola Rodrigues Alves; (4) conta corrente de nº 05384-4, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de André de Loyola Rodrigues Alves; (5) conta corrente de nº 06650-7, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Helena Maria de Loyola Rodrigues Alves Cattoni; (6) conta corrente de nº 06651-5, agência 4084 de titularidade de Carolina Maria de Loyola Braga Zattar; (7) conta corrente de nº 06657-2, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Luiza Maria de Loyola Braga; (8) conta corrente de nº 06654-9, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de João Paulo de Loyola Braga; (9) conta corrente de nº 30001-9, agência 6661 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Andreas Boder; e (10) conta corrente de nº 06733-7, agência 7016 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Richar Broder Wang.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: **Notice: Undefined index: 2 in D:\sites\scot\modulos\caracteristicas_tit\relatorio_anexo.php on line 1038**	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 29/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,42% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Garantias: i) Aval: SAARA GESTÃO DE FRANQUIAS LTDA. e CELSO ANTÔNIO JORGE; ii) Cessão Fiduciária de Aplicações Financeiras: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, o Avalista Pessoa Física, Henrique Antônio Jorge, inscrito no CPF sob o nº 831.344.500-97, Margarida Liani Schneider Bender, inscrita no CPF sob o nº 590.619.600-53, e Nina Maria Jorge, inscrita no CPF sob o nº 030.280.610-58 (em conjunto, ?Fiduciantes?) deverão constituir em até 30 (trinta) dias após a Data de Início da Rentabilidade, em caráter irrevogável e irretratável, a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes de títulos de emissão do Itaú Unibanco S.A. (?Itaú?) constituídos em contas correntes de titularidade dos Fiduciantes, mantidas junto ao Itaú (?Contas Correntes? e ?Aplicações Financeiras?, respectivamente), bem como sobre todos os rendimentos, frutos, amortizações, distribuições (em dinheiro ou em bens), e demais valores atribuídos, declarados e ainda não pagos ou a serem declarados em razão das Aplicações Financeiras (?Cessão Fiduciária? ou ?Garantia Real? e, em conjunto com o Aval, as ?Garantias?), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças? (?Contrato de Cessão Fiduciária?), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora, os Fiduciantes e o Itaú.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: **Notice: Undefined index: 0 in D:\sites\scot\modulos\caracteristicas_tit\relatorio_anexo.php on line 1038**	
Série: 2	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes de títulos de (a) Certificados de Depósito Bancário (CDB); (b) Letras de Crédito Imobiliário; (c) Letra de Crédito do Agronegócio; e (d) Letras Financeiras; a serem constituídas na (1) conta corrente de nº 06656-4, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Maria Regina de Loyola Rodrigues Alves; (2) conta corrente de nº 06658-0, agência 4084 do Itaú Unbanco S.A., de titularidade de Gabriela Maria Carneiro de Loyola; (3) conta corrente de nº 21813-2, agência 9646 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Henrique de Loyola Rodrigues Alves; (4) conta corrente de nº 05384-4, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de André de Loyola Rodrigues Alves; (5) conta corrente de nº 06650-7, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Helena Maria de Loyola Rodrigues Alves Cattoni; (6) conta corrente de nº 06651-5, agência 4084 de titularidade de Carolina Maria de Loyola Braga Zattar; (7) conta corrente de nº 06657-2, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Luiza Maria de Loyola Braga; (8) conta corrente de nº 06654-9, agência 4084 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de João Paulo de Loyola Braga; (9) conta corrente de nº 30001-9, agência 6661 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Andreas Boder; e (10) conta corrente de nº 06733-7, agência 7016 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade de Richar Broder Wang.	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: **Notice: Undefined index: 2 in D:\sites\scot\modulos\caracteristicas_tit\relatorio_anexo.php on line 1038**	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 28/11/2035	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval: SAARA GESTÃO DE FRANQUIAS LTDA. e CELSO ANTÔNIO JORGE; ii) Cessão Fiduciária de Aplicações Financeiras: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, o Avalista Pessoa Física, Henrique Antônio Jorge, inscrito no CPF sob o nº 831.344.500-97, Margarida Liani Schneider Bender, inscrita no CPF sob o nº 590.619.600-53, e Nina Maria Jorge, inscrita no CPF sob o nº 030.280.610-58 (em conjunto, ?Fiduciantes?) deverão constituir em até 30 (trinta) dias após a Data de Início da Rentabilidade, em caráter irrevogável e irretratável, a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes de títulos de emissão do Itaú Unibanco S.A. (?Itaú?) constituídos em contas correntes de titularidade dos Fiduciantes, mantidas junto ao Itaú (?Contas Correntes? e ?Aplicações Financeiras?, respectivamente), bem como sobre todos os rendimentos, frutos, amortizações, distribuições (em dinheiro ou em bens), e demais valores atribuídos, declarados e ainda não pagos ou a serem declarados em razão das Aplicações Financeiras (?Cessão Fiduciária? ou ?Garantia Real? e, em conjunto com o Aval, as ?Garantias?), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças? (?Contrato de Cessão Fiduciária?), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora, os Fiduciantes e o Itaú.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: **Notice: Undefined index: 2 in D:\sites\scot\modulos\caracteristicas_tit\relatorio_anexo.php on line 1038**	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 28/11/2035	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Aval: SAARA GESTÃO DE FRANQUIAS LTDA. e CELSO ANTÔNIO JORGE; ii) Cessão Fiduciária de Aplicações Financeiras: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, o Avalista Pessoa Física, Henrique Antônio Jorge, inscrito no CPF sob o nº 831.344.500-97, Margarida Liani Schneider Bender, inscrita no CPF sob o nº 590.619.600-53, e Nina Maria Jorge, inscrita no CPF sob o nº 030.280.610-58 (em conjunto, ?Fiduciantes?) deverão constituir em até 30 (trinta) dias após a Data de Início da	

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

Rentabilidade, em caráter irrevogável e irretratável, a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes de títulos de emissão do Itaú Unibanco S.A. (?Itaú?) constituídos em contas correntes de titularidade dos Fiduciantes, mantidas junto ao Itaú (?Contas Correntes? e ?Aplicações Financeiras?, respectivamente), bem como sobre todos os rendimentos, frutos, amortizações, distribuições (em dinheiro ou em bens), e demais valores atribuídos, declarados e ainda não pagos ou a serem declarados em razão das Aplicações Financeiras (?Cessão Fiduciária? ou ?Garantia Real? e, em conjunto com o Aval, as ?Garantias?), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças? (?Contrato de Cessão Fiduciária?), a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora, os Fiduciantes e o Itaú.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



melnick
Muito mais que morar

ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

Versão de Assinatura

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei 14.430 e do artigo 18 da Lei 10.931 (conforme abaixo definidas):

(1) como emissora das CCI:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300492307, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

(2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.967.968/0001-18 ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente);

Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 30 de março de 2026, entre a Devedora (conforme abaixo definido) e a Emitente ("Termo de Emissão"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob 25119, em fase operacional, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, Auxiliadora, CEP 90450-120, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.181.987/0001-77, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300052885 ("Devedora"), emitirá, inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário") perfazendo o montante total de, inicialmente, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão das Notas Comerciais") em 30 de março de 2026 ("Data de Emissão"), nos termos do Termo de Emissão (sendo as notas comerciais da primeira série ("Notas Comerciais DI") e as notas comerciais da segunda série ("Notas Comerciais Pré" e, em conjunto com as Notas Comerciais DI, "Notas Comerciais");

(B) a emissão das Notas Comerciais será realizada em até 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definida), de modo que a quantidade de séries das Notas Comerciais emitidas, o volume final da emissão dos CRI (conforme abaixo definido) e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais alocadas em cada série serão definidas após a conclusão do Procedimentos de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, observado o

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

montante mínimo de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (conforme abaixo definido) ("Montante Mínimo"), observado o disposto na Cláusula 3.2 abaixo;

(C) a Emitente subscreverá a totalidade das Notas Comerciais, mediante assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante do Anexo III do Termo de Emissão ("Boletim de Subscrição das Notas Comerciais"), tornando-se titular da totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), com valor de principal no montante total de, inicialmente, R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;

(D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que **(i)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais DI, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI DI"); e **(ii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Pré, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los ("CCI Pré" e, quando em conjunto com a CCI DI, as "CCI"), sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

(E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro para os CRI (conforme abaixo definidos), nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (Duas) Séries da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A."*, a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) emissão da Emitente (sendo os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série "CRI DI" e os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série "CRI Pré", e, em conjunto com os CRI DI, os "CRI"), os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder, por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme abaixo definidas) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (sendo que os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário serão denominados, "Titulares de CRI");

(F) a manutenção da existência, validade e eficácia: **(i)** desta Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** do Termo de Emissão; **(iii)** do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(iv)** do Termo de Securitização, **(v)** do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), **(vi)** do prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(vii)** do prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

Preliminar, "Prospectos"); **(viii)** da Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(ix)** de qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo, o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(x)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável (sendo todos esses documentos, em conjunto, denominados "Documentos da Operação"), de acordo com os seus respectivos termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Emitente, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação de que seja parte; e

(G) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, será adquirida pela Emitente mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal subscrição ocorrerá anteriormente à liquidação dos CRI. Considerando o disposto neste item, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emitente dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emitente serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI, bem como ao registro da Oferta (conforme abaixo definido) dos CRI pela CVM.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES:

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão.

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"Boletim de Subscrição das Notas Comerciais": tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

"CCI DI": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CCI Pré": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CCI": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"CNPJ": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Código de Processo Civil": significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

"Conta Centralizadora": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 98655-3, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora*", celebrado em 30 de março de 2026, entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder;

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

"Coordenador Líder": significa a instituição financeira que participará da Oferta;

"Créditos Imobiliários": tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

"CRI": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"CRI DI": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"CRI Pré": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Data de Emissão ": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Devedora": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Dia Útil": **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de CCI, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos da Operação": tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Lei 10.931": Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 12.846" significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"Leis Anticorrupção": significam as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei 12.846 e do Decreto 11.129, o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977,* conforme aplicáveis;

"Montante Mínimo": tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

"Notas Comerciais" tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Notas Comerciais DI": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Notas Comerciais Pré": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Oferta": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"Opção de Lote Adicional": significa a opção da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, qual seja de 100.000 (cem mil) CRI, correspondentes a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

"Operação de Securitização": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Patrimônio Separado dos CRI": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), em decorrência da instituição do Regime Fiduciário (conforme definido

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

no Termo de Securitização), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora 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 emissão dos CRI;

"Procedimento de *Bookbuilding*": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado no prospecto da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo lotes máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(ii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI a serem emitidos e, consequentemente, da quantidade e do volume final das Notas Comerciais a serem emitidas, nas condições previstas no Contrato de Distribuição;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"Sistema de Vasos Comunicantes": significa o sistema, por meio do qual, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista na Cláusula 3.3 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida.

"Termo de Emissão": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Termo de Securitização": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"Titular das CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

"Titulares de CRI" tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"Valor Nominal Unitário": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Valor Total da Emissão das Notas Comerciais": tem o significado previsto no item (A) do Considerando; e

"Valor Total da Emissão das CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, emite 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descritas no Anexo I e Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo **(i)** a CCI DI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais DI; e **(ii)** a CCI Pré representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Pré.

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1 *Séries e Número.* A presente emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo **(i)** a CCI DI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** a CCI Pré de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1. Nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Emissão, a emissão das Notas Comerciais será realizada em até 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Notas Comerciais e, consequentemente, a quantidade de séries de CCI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo, ressalvado que qualquer uma das séries das Notas Comerciais e, consequentemente, qualquer CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.1.2. A quantidade de Notas Comerciais, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, da Devedora ou aprovação em assembleia especial dos Titulares de CRI.

3.2. *Valor Total da Emissão*. O valor total da emissão das CCI será de, inicialmente, R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das CCI"), observado que o Valor Total da Emissão das CCI poderá ser diminuído, em razão do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional observado o Montante Mínimo, nos termos da Cláusula 3.3.1 e 3.3.2 abaixo.

3.3. *Quantidade e Valor Nominal*. Serão emitidas, inicialmente, 2 (duas) CCI integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, sendo **(i)** 1 (uma) CCI DI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais DI; e **(ii)** 1 (uma) CCI Pré para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Pré.

3.3.1. Caso após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 125.000 (cento e vinte e cinco mil), o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais e a quantidade das Notas Comerciais, previstos nas Cláusulas 3.2 e 3.3 acima, respectivamente, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais não subscritas e integralizadas, sendo que as Notas Comerciais e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à presente Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação adicional da Emitente, da Devedora, ou aprovação em assembleia especial dos Titulares de CRI, observado o Montante Mínimo.

3.3.2. A quantidade de Notas Comerciais, e, consequentemente o valor das CCI, inicialmente emitidas poderá ser diminuída em razão do não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

3.4. *Condições da Emissão e Custódia*. As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

pela Instituição Custodiante.

3.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme abaixo definido), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, das CCI ("Titular das CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.4.4. Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.21 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente (formato .pdf), devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.4.5. 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, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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.

3.4.6. Adicionalmente, sempre que houver aditamento à esta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua formalização. Para fins de esclarecimento, a data de formalização será a data de assinatura do respectivo aditamento, observada a Cláusula 8.10 desta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. *Negociação*. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI da respectiva série deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.7. *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. *Pagamento do Valor Nominal*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, **(i)** o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, será amortizado trimestralmente, nas datas previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, será amortizado trimestralmente, nas datas previstas no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. *Forma*. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.10. *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais DI e das Notas Comerciais Pré e, por consequência, a CCI DI e a CCI Pré não serão objeto de atualização monetária e sua respectiva remuneração será calculada e cobrada na forma prevista no Termo de Emissão e nos Anexos I e II, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, da Devedora, ou aprovação em assembleia especial dos Titulares de CRI.

3.11. *Resgate Antecipado Facultativo*. Poderá haver resgate antecipado facultativo das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência do Termo de Emissão, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais ou qualquer outro motivo, conforme previsto no Termo de Emissão.

3.12. *Amortização Extraordinária Facultativa.* Haverá a amortização extraordinária das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência do Termo de Emissão, em razão de amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão.

3.13. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.* Poderá haver oferta facultativa de resgate antecipado das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência do Termo de Emissão, em razão de oferta facultativa de resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão;

3.14. *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Notas Comerciais, conforme discriminadas na Cláusula 6.29 do Termo de Emissão.

3.15. *Local e Forma de Pagamento*. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto no Termo de Emissão, na Conta Centralizadora.

3.16. *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

discriminados no Termo de Emissão, conforme previsto no Anexo I e Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.17. *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18. *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19. *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.20. *Emissão de CRI*. A totalidade do Crédito Imobiliário representado pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI DI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais DI, como lastro na emissão dos CRI DI; e **(ii)** a CCI Pré, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Pré, como lastro na emissão dos CRI Pré.

3.20.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante do Anexo III do Termo de Emissão, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva liquidação dos CRI. Considerando o disposto nesta Cláusula, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora, serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º da Lei 14.430.

3.21. *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração no Termo de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.4 do Termo de Emissão, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente, da Devedora ou aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, ficando desde já as Partes autorizadas a celebrar tal aditamento.

4. AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1. *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º, da Lei 10.931.

4.2. *Emissão sem Garantia Fidejussória*. As CCI são emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

5. DESPESAS

5.1. Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

5.2. A Instituição Custodiante receberá da Emitente como remuneração pela prestação dos seus serviços, por conta e ordem da Devedora, por meio dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado dos CRI, a comissão prevista no "*Termo de Adesão ao Instrumentos Particular de Prestação de Serviços de Custódia*", a ser celebrado entre a Emitente e a Instituição Custodiante ("Contrato de Custódia").

5.3. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à Emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos Titulares de CRI.

5.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2,00% (dois por cento).

5.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: 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.

5.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos respectivos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

5.7. *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Termo de Emissão.

5.8. *Substituição da Instituição Custodiante.* A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções nas hipóteses previstas no Contrato de Custódia.

5.8.1. Ocorrida a substituição da Instituição Custodiante, essa obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6. OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

6.2. *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(A) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(B) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(C) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Termo de Emissão.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7. COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-símile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

para a Emitente:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003 – São Paulo, SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Telefone: (11) 3385-1800
Correio Eletrônico: gestaosec.naofin@vert-capital.com

para a Instituição Custodiante:

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003 – São Paulo, SP
At: Andreia Franklin de Alencar Silveira
Telefone: (11) 999752053
Correio eletrônico: custodia@vert-capital.com

7.2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão de CCI serão consideradas plenamente eficazes, se entregues e comprovadamente recebidas, a empregado, preposto ou representante das Partes.

7.3. A mudança, de dados pelas Partes deverá comunicada pela Parte por escrito, à outra Parte, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar à outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6. As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.8. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** a necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(ii)** a substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, **(iii)** a revolvência de direitos creditórios, da Securitizadora, **(iv)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos prestadores de serviços; **(v)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos nesta Escritura de Emissão de CCI, **(vi)** a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Notas Comerciais; e **(vii)** decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora ou os Titulares de CRI.

8.9. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.10. *Assinatura Digital.* As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.10.1. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração desta Escritura de Emissão de CCI é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas na presente Escritura de Emissão de CCI poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória n.º 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, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil.

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

9. REGÊNCIA E FORO

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 30 de março de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

Página 1/1 de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural, celebrado entre VERT Companhia Securitizadora e VERT Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.*"

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Papel: Signatário VERT Sec
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:07:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferÃªncia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5

Nome:
Cargo:

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Andrea Morata Videira
Assinado por: ANDREA MORATA VIDEIRA:25108376804
CPF: 25108376804
Papel: Signatária VERT DTVM
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 19:22:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

DocuSigned by:
Caio Luiz Cortez Silva
E3E7AF048D85453...

Nome:
RG:
CPF:

DocuSigned by:
Williane Martins
2791ABD9B7C24A1...

Nome:
RG:
CPF:

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

ANEXO I

CCI DI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 30 de março de 2026 ("Data de Emissão da CCI").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**							
CNPJ: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365							
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 48.967.968/0001-18							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**							
CNPJ: 12.181.987/0001-77							
ENDEREÇO: Rua Carlos Trein Filho, n.º 551							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90450-120
4. TÍTULO							
"*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 30 de março de 2026 entre a Devedora e a Emitente ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, da 1ª (primeira) série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais DI"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes do Termo de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							

Empreendimento	Proprietário	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

Grand Park Moinhos	Melnick	Avenida Dr Sezefredo Azambuja Vieira, Marechal Rondon, Canoas/RS	75.688, do Registro de imóveis - de Canoas	NÃO	NÃO	SIM
Casa Moinhos	Melnick	Rua Hilário Ribeiro, nº 150, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	215.591, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
High Garden - Rio Branco	Melnick	Travessa Desembargador Vieira Pires, nº 115, Rio Branco, Porto Alegre/RS	216.721, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
Go Moinhos	Melnick	Rua 24 de Outubro, nº 1290, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	217.939, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Cidade Nilo	Melnick	Avenida Nilópolis, nº 543, Petrópolis, Porto Alegre/RS	214.258, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Jazz Nova York	Melnick	Avenida Nova York, nº 188, Auxiliadora, Porto Alegre/RS	218.663 do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Go Home Design	Melnick	Rua Carlos Trein Filho, nº 1015, Bela Vista, Porto Alegre/RS	219.957, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
High Garden Iguatemi	Melnick	Rua Carlos Legori, nº 590, Boa Vista, Porto Alegre/RS	208.876, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Seen Três Figueiras	Melnick	Alameda Eduardo Guimarães, nº 101, Três Figueiras, Porto Alegre/RS	210.687, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Square Garden	Melnick	Rua Felipe de Oliveira, nº 15, Santa Cecília, Porto Alegre/RS	160.497, do Registro de Imóveis - 2ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Shopping Total	Melnick	Rua Cristóvão Colombo, Independência, Porto Alegre/RS	66.594, 66.884, 90.631, 158.361, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO
Pedro Ivo 800	Melnick	Rua Pedro Ivo, Mont'Serrat, Porto Alegre/RS	14.201, 72.841, 37.467, 78.505, 146.326, 38.829, 105.575, 106.100, 133.755, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 2 de abril de 2029 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais DI").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI não será atualizado monetariamente.

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

<table>
<tr><td>REMUNERAÇÃO:</td><td>Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,50% (cem inteiros e cinquenta centésimos 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais DI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Notas Comerciais DI"). A Remuneração das Notas Comerciais DI será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.1 do Termo de Emissão.</td></tr>
<tr><td>PAGAMENTO DO PRINCIPAL:</td><td>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais DI e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais DI, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais DI será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e abaixo:
<table>
<tr><th>Ordem</th><th>Data de Pagamento - Lastro (DU)</th><th>Amort %</th><th>Incorpora Juros?</th><th>Paga Juros?</th></tr>
<tr><td>1</td><td>30/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>2</td><td>01/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>3</td><td>30/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>4</td><td>30/07/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>5</td><td>31/08/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>6</td><td>30/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>7</td><td>30/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>8</td><td>30/11/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>9</td><td>30/12/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>10</td><td>01/02/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>11</td><td>01/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>12</td><td>30/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>13</td><td>30/04/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>14</td><td>31/05/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>15</td><td>30/06/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>16</td><td>30/07/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>17</td><td>30/08/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>18</td><td>30/09/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

19	01/11/2027	0,0000%	Não	Não
20	30/11/2027	0,0000%	Não	Não
21	30/12/2027	0,0000%	Não	Sim
22	31/01/2028	0,0000%	Não	Não
23	01/03/2028	0,0000%	Não	Não
24	30/03/2028	20,0000%	Não	Sim
25	02/05/2028	0,0000%	Não	Não
26	30/05/2028	0,0000%	Não	Não
27	30/06/2028	25,0000%	Não	Sim
28	31/07/2028	0,0000%	Não	Não
29	30/08/2028	0,0000%	Não	Não
30	02/10/2028	33,3333%	Não	Sim
31	30/10/2028	0,0000%	Não	Não
32	30/11/2028	0,0000%	Não	Não
33	02/01/2029	50,0000%	Não	Sim
34	30/01/2029	0,0000%	Não	Não
35	28/02/2029	0,0000%	Não	Não
36	02/04/2029	100,0000%	Não	Sim

PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais DI e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais DI, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais DI será paga trimestralmente e sem carência conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e acima, no item "Pagamento do Principal" (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais DI").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido no Termo de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários DI, decorrentes do Termo de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI DI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais DI estão definidas no próprio Termo de Emissão.	

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

CCI Pré

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 30 de março de 2026 ("Data de Emissão da CCI").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**							
CNPJ: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365							
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 48.967.968/0001-18							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**							
CNPJ: 12.181.987/0001-77							
ENDEREÇO: Rua Carlos Trein Filho, n.º 551							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90450-120
4. TÍTULO							
"*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*", celebrado em 30 de março de 2026 entre a Devedora e a Emitente ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, da 2ª (segunda) série, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), para colocação privada, objeto do Termo de Emissão ("Notas Comerciais Pré"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes do Termo de Emissão.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").							

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	Proprietário	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Grand Park Moinhos	Melnick	Avenida Dr Sezefredo Azambuja Vieira,	75.688, do Registro de imóveis - de Canoas	NÃO	NÃO	SIM

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

		Marechal Rondon, Canoas/RS				
Casa Moinhos	Melnick	Rua Hilário Ribeiro, nº 150, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	215.591, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
High Garden - Rio Branco	Melnick	Travessa Desembargador Vieira Pires, nº 115, Rio Branco, Porto Alegre/RS	216.721, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	SIM	NÃO	SIM
Go Moinhos	Melnick	Rua 24 de Outubro, nº 1290, Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS	217.939, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Cidade Nilo	Melnick	Avenida Nilópolis, nº 543, Petrópolis, Porto Alegre/RS	214.258, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Jazz Nova York	Melnick	Avenida Nova York, nº 188, Auxiliadora, Porto Alegre/RS	218.663 do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Go Home Design	Melnick	Rua Carlos Trein Filho, nº 1015, Bela Vista, Porto Alegre/RS	219.957, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
High Garden Iguatemi	Melnick	Rua Carlos Legori, nº 590, Boa Vista, Porto Alegre/RS	208.876, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Seen Três Figueiras	Melnick	Alameda Eduardo Guimarães, nº 101, Três Figueiras, Porto Alegre/RS	210.687, do Registro de Imóveis - 4ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Square Garden	Melnick	Rua Felipe de Oliveira, nº 15, Santa Cecília, Porto Alegre/RS	160.497, do Registro de Imóveis - 2ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	SIM
Shopping Total	Melnick	Rua Cristóvão Colombo, Independência, Porto Alegre/RS	66.594, 66.884, 90.631, 158.361, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO
Pedro Ivo 800	Melnick	Rua Pedro Ivo, Mont'Serrat, Porto Alegre/RS	14.201, 72.841, 37.467, 78.505, 146.326, 38.829, 105.575, 106.100, 133.755, do Registro de Imóveis - 1ª Zona de Porto Alegre	NÃO	NÃO	NÃO

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.099 (mil e noventa e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 2 de abril de 2029 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Pré").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré não será atualizado monetariamente.

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

<table>
<tr><td>REMUNERAÇÃO:</td><td>Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) o percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br) e conforme apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding sem acréscimo de qualquer sobretaxa; ou (ii) 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré, desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização Pré ("Remuneração das Notas Comerciais Pré"). A Remuneração das Notas Comerciais Pré será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.16.8 do Termo de Emissão.</td></tr>
<tr><td>PAGAMENTO DO PRINCIPAL:</td><td>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Pré e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Pré, nos termos previstos no Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Pré será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e abaixo:
<table>
<tr><th>Ordem</th><th>Data de Pagamento - Lastro (DU)</th><th>Amort %</th><th>Incorpora Juros?</th><th>Paga Juros?</th></tr>
<tr><td>1</td><td>30/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>2</td><td>01/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>3</td><td>30/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>4</td><td>30/07/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>5</td><td>31/08/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>6</td><td>30/09/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>7</td><td>30/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>8</td><td>30/11/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>9</td><td>30/12/2026</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>10</td><td>01/02/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>11</td><td>01/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>12</td><td>30/03/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>13</td><td>30/04/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>14</td><td>31/05/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
<tr><td>15</td><td>30/06/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Sim</td></tr>
<tr><td>16</td><td>30/07/2027</td><td>0,0000%</td><td>Não</td><td>Não</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: C5C38C41-5377-476A-94EA-5C56061B3766

17	30/08/2027	0,0000%	Não	Não
18	30/09/2027	0,0000%	Não	Sim
19	01/11/2027	0,0000%	Não	Não
20	30/11/2027	0,0000%	Não	Não
21	30/12/2027	0,0000%	Não	Sim
22	31/01/2028	0,0000%	Não	Não
23	01/03/2028	0,0000%	Não	Não
24	30/03/2028	20,0000%	Não	Sim
25	02/05/2028	0,0000%	Não	Não
26	30/05/2028	0,0000%	Não	Não
27	30/06/2028	25,0000%	Não	Sim
28	31/07/2028	0,0000%	Não	Não
29	30/08/2028	0,0000%	Não	Não
30	02/10/2028	33,3333%	Não	Sim
31	30/10/2028	0,0000%	Não	Não
32	30/11/2028	0,0000%	Não	Não
33	02/01/2029	50,0000%	Não	Sim
34	30/01/2029	0,0000%	Não	Não
35	28/02/2029	0,0000%	Não	Não
36	02/04/2029	100,0000%	Não	Sim

PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Pré e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Pré, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais Pré será paga trimestralmente e sem carência conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V ao Termo de Emissão e acima, no item "Pagamento do Principal" (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Pré").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2,00% (dois por cento), conforme definido no Termo de Emissão.
JUROS DE MORA:	1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários Pré, decorrentes do Termo de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI Pré é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º, da Lei 10.931.
8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais Pré estão definidas no próprio Termo de Emissão.	

* * * * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



melnick
Muito mais que morar

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: DEFCB682-861D-4B7D-944B-5D3561A2D5D0

Declaração Registro CVM

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Companhia"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão da Companhia, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores qualificados, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, **declarar** que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n.º 680, encontra-se atualizado.

São Paulo, 30 de março de 2026.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185199870
CPF: 38185199870
Papel: Signatário VERT
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:59:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferência
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
39DDDF9FA3A4E4...

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



melnick
Muito mais que morar

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

ANEXO IV
Declaração da Emissora

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora Categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300492307 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** todos os valores e créditos decorrentes dos créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários") **(b)** a conta corrente n.º 98655-3, mantida na agência n.º 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora ("Conta Centralizadora") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, que integram o do Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 173ª (Centésima Septuagésima Terceira) Emissão da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores Qualificados dos CRI, da Emissora, da **MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 25119, em fase operacional, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, n.º 551, Auxiliadora, CEP 90450-120, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.181.987/0001-77, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300052885, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas,

Docusign Envelope ID: 9AC41EFA-1D24-47D2-936F-D385A8EEA19B

consistentes e atuais para permitir aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de março de 2026.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Papel: Signatário VERT Sec
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 18:07:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferÃªncia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
39DDDF5FA36A4E4...

Nome:
Cargo:



melnick
Muito mais que morar

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DA DEVEDORA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN 5.118

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 3CBF8A38-6D7F-47D0-A509-A22F0D280457

DECLARAÇÃO DA DEVEDORA PARA FINS DA RESOLUÇÃO CMN 5.118

Ao

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP

c/c

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003, São Paulo - SP

Ref.: *Declaração da Devedora para fins da Resolução CMN 5.118, no âmbito da Oferta.*

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 25119, em fase operacional, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, Auxiliadora, CEP 90450-120, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.181.987/0001-77 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300052885, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"), no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em até 2 (duas) séries, da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria S2 perante a CVM, sob o n.º 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300492307, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Companhia, representados por notas comerciais escriturais, sem garantia real ou fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Companhia ("Notas Comerciais"), sendo que os CRI serão objeto oferta pública de distribuição, a ser intermediada pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), e registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" e do artigo 27, ambos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, e demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("Oferta"), vem, por meio desta declaração ("Declaração"), nos termos do artigo 3º, inciso I, alínea "a", da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), **DECLARAR**, na presente data, em caráter irrevogável e irretratável ao Coordenador Líder, que:

a) é companhia aberta cujo setor principal de atividade é o imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais publicadas pela Companhia ("Demonstrações Financeiras"), sendo suficiente para evidenciar a representatividade do setor imobiliário acima indicada as informações referentes à nota explicativa 24, constantes nas Demonstrações Financeiras;

Docusign Envelope ID: 3CBF8A38-6D7F-47D0-A509-A22F0D280457

b) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e

c) em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais **não serão** direcionados pela Companhia e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Companhia e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

A presente Declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante. A Companhia autoriza a divulgação desta Declaração para qualquer autoridade governamental, judicial, arbitral, administrativa ou de autorregulação (incluindo a CVM) que venha a solicitá-la, para defesa dos direitos do Coordenador Líder, sociedades do seu grupo econômico e administradores.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Porto Alegre, 30 de março de 2026.

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DocuSigned by
Assinado por: LEANDRO MELNICK:90959647015
CPF: 90959647015
Papel: Signatário Melnick
Hora de assinatura: 30/03/2026 | 21:10:12 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
EC5B74E64ACB4B0...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Assinado por: JULIANO MELNICK:67617565020
CPF: 67617565020
Papel: Signatário Melnick
Data/Hora da Assinatura: 30/03/2026 | 20:58:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
D7A272CC4BAE400...

Nome:
Cargo:



melnick
Muito mais que morar

ANEXO X

RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTATOS

Alain Nicolau
Associate Director – Credit Analyst ML
Analista Líder
alain.nicolau@moodys.com

Patricia Maniero
Director – Credit Analyst ML
Presidente do Comitê de Rating
patricia.maniero@moodys.com

Jean Machado
Associate ML
jean.machado@moodys.com

SERVIÇO AO CLIENTE

Brasil
+55.11.3043.7300

COMUNICADO DE AÇÃO DE RATING

Moody's Local Brasil atribui (P) AA.br (sf) à 173ª Emissão de CRIs da Vert Companhia Securitizadora (Risco Melnick)

AÇÃO DE RATING

São Paulo, 30 de março de 2026

A Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Moody's Local Brasil") atribuiu hoje o rating (P) AA.br (sf) à 1ª e 2ª Séries da 173ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") a serem emitidos pela Vert Companhia Securitizadora ("Vert" ou "Securitizadora").

Os CRIs são lastreados pelos créditos imobiliários representados pelas Células de Créditos Imobiliários (CCIs) decorrentes da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Melnick" ou "Devedora"; AA.br estável). A qualidade de crédito das Notas Comerciais reflete a qualidade de crédito da Melnick.

A operação estruturada proposta para abril de 2026 terá valor inicial de R$ 100 milhões, podendo ser aumentado até R$ 125 milhões por meio do exercício de opção de lote adicional.

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRIs serão destinados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização da Nota Comercial emitida pela Melnick, que, por sua vez utilizará integralmente os recursos obtidos para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e diretamente atinentes à construção e aquisição de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários.

O rating atribuído é baseado em documentação preliminar. A Moody's Local Brasil não antecipa alterações relevantes nas principais condições das notas comerciais. Caso as condições de emissão e/ou documentação final sejam diferentes das originais enviadas e revisadas pela agência, a Moody's Local Brasil avaliará o possível impacto que essas alterações podem causar nos ratings e agirá em conformidade.

A(s) ação(ções) de rating está(ão) identificada(s) a seguir:

Emissor | Instrumento	Rating atual	Perspectiva atual	Rating anterior	Perspectiva anterior
Vert Companhia Securitizadora				
1ª Série da 173ª Emissão de CRIs	(P) AA.br (sf)	--	--	--
2ª Série da 173ª Emissão de CRIs	(P) AA.br (sf)	--	--	--

Fundamentos do(s) rating(s)

Resumo

O rating (P) AA.br (sf) atribuído à proposta da 173ª Emissão de CRIs da Vert está principalmente baseado na qualidade de crédito da Melnick como devedora da 2ª Emissão de Notas Comerciais - objeto de lastro – e responsável por todas as obrigações previstas na estrutura da operação. Além dessas obrigações, a estrutura dos CRIs espelha o respectivo lastro.

Qualquer alteração no rating das Notas Comerciais poderá levar a uma mudança no rating dos CRIs.

Características da emissão: Sob o regime de garantia firme de colocação, o valor mínimo da emissão será R$ 100 milhões, em até duas séries. Existe a possibilidade de lote adicional de R$ 25 milhões. Os montantes de cada séries serão definidos em processo de *bookbuilding* (vasos comunicantes), sem valor máximo ou mínimo para cada série.

A 1ª Série não terá seu saldo de principal atualizado monetariamente e sua remuneração será de 100,5% a variação da Taxa de Depósito Interfinanceiro ("DI"). O pagamento de juros será trimestral, sem carência, e o pagamento de principal ocorrerá em cinco parcelas trimestrais iguais e começando em abril de 2028 até o vencimento em abril de 2029.

A 2ª Série não terá seu saldo de principal atualizado monetariamente e sua remuneração será definida em processo de *bookbuilding* e limitada à maior taxa entre: (i) o percentual equivalente ao DI baseado na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029; ou (ii) 13,75%. O pagamento de juros será trimestral, sem carência, e o pagamento de principal ocorrerá em cinco parcelas trimestrais iguais e começando em abril de 2028 até o vencimento em abril de 2029.

Operação atrelada à qualidade de crédito da Melnick: A qualidade de crédito da operação baseia-se na capacidade e disposição da Melnick em honrar a obrigação de pagamento da 2ª Emissão de Notas Comerciais, que lastreiam os CRIs, bem como as demais obrigações assumidas. As Notas Comerciais carregam ratings AA.br, refletindo a qualidade de crédito da Companhia. Para mais informações sobre a ação de rating do lastro, consulte o comunicado "Moody's Local Brasil atribui AA.br à proposta da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Melnick", disponível em https://moodyslocal.com.br/.

Estrutura de repasse integral; risco de juros mitigado: Os eventos de vencimento antecipado dos CRIs espelham os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais. Adicionalmente, o cronograma de pagamento dos CRIs replica o fluxo de pagamento das Notas Comerciais subjacentes, com dois dias úteis de defasagem a mais para acomodar as transferências de caixa. Para a 1ª Série, a remuneração é calculada usando utilizando o mesmo período de taxas DI e os mesmos dias úteis. Para a 2ª Série, a taxa de remuneração é calculada considerando os mesmos dias úteis da série subjacente. Inclusive, para mitigar o risco de dias adicionais de juros para o primeiro período, as Notas Comerciais incorporarão dois dias úteis adicionais, evitando qualquer possível descasamento.

Fundo de despesas: A Melnick é responsável por cobrir as despesas da operação. A operação possui um fundo de despesas, que será constituído mediante retenção de parte do valor de integralização das notas comerciais até o valor necessário para o pagamento das despesas recorrentes aos próximos seis meses e adicional de provisão para despesas iniciais e extraordinárias. O fundo deverá manter o valor mínimo equivalente a três meses de despesas recorrentes e extraordinárias. Se, por qualquer motivo, os recursos do fundo de despesas venham a ser inferiores ao mínimo, a Securitizadora enviará notificação solicitando aporte dos recursos à Melnick em até cinco dias úteis.

Conta centralizadora: A Melnick efetuará os pagamentos devidos em razão das Notas Comerciais diretamente na conta dos CRIs, que será mantida no Itaú Unibanco S.A. (AAA.br estável).

Patrimônio separado: Em favor dos titulares dos CRIs, foi instituído regime fiduciário sobre o patrimônio separado, que é composto pelos bens e direitos vinculados à operação, e incluem: (i) os direitos creditórios que lastreiam a operação, e (ii) os valores depositados na conta de emissão, incluindo o fundo de despesas. O patrimônio separado está segregado dos outros ativos da Vert e se destina exclusivamente para os pagamentos da CRIs, assim como de determinadas taxas e despesas.

Aplicações financeiras permitidas: Os recursos do fundo de despesas poderão ser aplicados pela Vert em: (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A (AAA.br estável), o Banco do Brasil S.A. (AAA.br estável), o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A. (AAA.br estável) ("Instituições Autorizadas"); (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.

Fatores que poderiam levar a uma elevação ou a um rebaixamento do(s) rating(s)

O rating do CRI poderão ser elevados caso o rating da 2ª emissão de notas comerciais seja elevado (lastro).

O rating do CRI poderão ser rebaixados caso o rating da 2ª emissão de notas comerciais seja rebaixado (lastro).

Perfil do devedor

Com sede em Porto Alegre, a Melnick é a maior incorporadora do Rio Grande do Sul, tendo a maior participação de mercado consistentemente. A Companhia opera todos os segmentos de renda na sua região e tem também atuação em loteamentos. A Melnick foi criada em 1992, por parte dos fundadores da Melco Construções e Incorporações Ltda. de 1970, e é listada no segmento Novo Mercado da bolsa de valores de São Paulo (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - AAA.br estável) desde 2020. A gestora Melpar Invest Ltda. é majoritária com 48,8% das ações, cerca de 0,4% está detido em tesouraria e o restante é negociado. Em 2025, a Melnick registrou receita de R$ 1,117 bilhão, EBITDA ajustado pela Moody's Local Brasil (que inclui receita financeira) de R$ 172 milhões e lucro líquido de R$ 150 milhões.

Metodologia

A metodologia utilizada nessas classificações foi a:

Metodologia de Rating para Operações Estruturadas - (25/oct/2023)

Visite a seção de metodologias em https://moodyslocal.com.br/relatorios/metodologias-estruturas-analiticas-de-avaliacao/ para consultá-la.

Outras divulgações regulatórias

Classificação solicitada

O presente Comunicado de Ação de Rating é um Relatório de Classificação de Risco de Crédito, nos termos do disposto no artigo 16 da Resolução CVM no 9/2020, emitido pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Moodys Local Brasil").

O presente Comunicado de Ação de Rating não deve ser considerado como publicidade, propaganda, divulgação ou recomendação de compra, venda, manutenção ou negociação dos instrumentos objeto deste(s) rating(s).

Para atribuir e monitorar seus ratings, a principal fonte de informações utilizada pela Moody's Local Brasil é o próprio emissor, e seus agentes e consultores legais e financeiros. Tais informações incluem demonstrações financeiras periódicas, projeções financeiras, relatórios de análise da administração e similares, prospectos de emissão, e documentos e contratos comerciais, societários, jurídicos e de estruturação financeira. Em situações particulares, para complementar as informações recebidas do emissor, seus agentes e consultores, a Moody's Local Brasil pode utilizar informações de domínio público, incluindo informações publicadas por reguladores, associações setoriais, institutos de pesquisa, agentes setoriais ou de governo, e autarquias e órgãos públicos. Consulte a "Lista de Fontes de Informações Públicas" através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures.

A Moody's Local Brasil adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na atribuição de ratings sejam de qualidade suficiente e provenientes de fontes que a Moody's Local Brasil considera confiáveis, incluindo fontes de terceiros, quando apropriado. No entanto, a Moody's Local Brasil não realiza serviços de auditoria, e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas nos processos de rating. A Moody's Local Brasil reserva o direito de retirar o(s) rating(s) quando, em sua opinião, (i) as informações disponíveis para a atribuição do(s) rating(s) são incorretas, insuficientes, ou inadequadas para avaliar a qualidade de crédito do(s) emissor(es) ou emissão(ões), seja em termos de precisão factual, quantidade e/ou qualidade; e/ou (ii) quando seja improvável que tais informações permaneçam disponíveis à Moody's Local Brasil no futuro próximo.

A Moody's Local Brasil não conduz qualquer avaliação de due diligence relacionada a ativos subjacentes ou instrumentos financeiros ('Avaliação(ões) de Due Diligence').

Ao atribuir e/ou monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a Moody's Local Brasil pode receber, a depender da natureza da transação, relatórios e informações de terceiros elaborados a pedido do emissor ou seus agentes e consultores. Estes relatórios podem ter sido elaborados por instituições financeiras, empresas de auditoria, empresas de contabilidade, e escritórios de advocacia, dentre outros. A Moody's Local Brasil utiliza estes relatórios e informações de terceiros somente na medida em que acredita que sejam confiáveis para o uso pretendido. A Moody's Local Brasil não audita nem verifica de forma independente estes relatórios e informações de terceiros e não faz nenhuma declaração nem garantia, explícita ou implícita, quanto à exatidão, pontualidade, integridade, comercialização ou adequação para qualquer finalidade específica destes relatórios e informações de terceiros.Estes relatórios tiveram impacto NEUTRO sobre o(s) rating(s).

Para atribuir e monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a análise da Moody's Local Brasil pode incluir, a depender da natureza da transação, uma avaliação das características e do desempenho do colateral para determinar sua perda esperada, uma gama de perdas esperadas e/ou fluxos de caixa esperados. A depender da natureza da transação, a Moody´s Local Brasil pode também estimar os fluxos de caixa ou as perdas esperadas do colateral utilizando uma ferramenta quantitativa que leva em consideração reforço de crédito, ordem de alocação de recursos, e outras características estruturais, para derivar a perda esperada para cada emissão com rating atribuído.

O(s) Rating(s) foi(foram) divulgado(s) para a(s) entidade(s) classificada(s) ou seu(s) agente(s) designado(s) previamente a sua publicação ou distribuição, e atribuído(s) sem alterações decorrentes dessa divulgação.

Acesse o Formulário de Referência da Moody's Local Brasil, disponível em www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures, para consultar as circunstâncias que, no entender da Moody's Local Brasil, podem gerar real ou potencial conflito de interesses, ou a percepção de conflito de interesses (item 9 do Formulário de Referência).

A Moody's Local Brasil pode ter prestado Outro(s) Serviço(s) Permitido(s) à(s) entidade(s) classificada(s), no período de 12 meses que antecedeu esta Ação de Rating. Consulte o relatório "Lista de Serviços Auxiliares e Outros Serviços Permitidos, Prestados pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.", através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures, para mais informações.

Algumas entidades classificadas pela Moody's Local Brasil possuíram ou possuem ratings atribuídos e/ou monitorados por outras agências de rating consideradas partes relacionadas à Moody's Local Brasil no período de 12 meses que antecedeu esta Ação de Rating. Consulte o relatório "Serviços Prestados às Entidades com Rating Atribuído por Partes Relacionadas à Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.", através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures, para mais informações em relação a eventuais serviços prestados à(s) entidade(s) classificada(s).

As datas de atribuição do(s) rating(s) inicial(is) e da última Ação de Rating encontram-se indicadas na tabela abaixo:

Vert Companhia Securitizadora - 1ª e 2ª Séries da 173ª Emissão de CRIs (Risco Melnick)

	Data de Atribuição do Rating Inicial	Data da Última Ação de Rating
1ª Série da 173ª Emissão de CRIs	30/03/2026	--
2ª Série da 173ª Emissão de CRIs	30/03/2026	--

Os ratings da Moody's Local Brasil são monitorados constantemente. Todos os ratings da Moody's Local Brasil são revisados pelo menos uma vez a cada período de 12 meses, e atualizados quando necessário.

Consulte a página www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosure para saber se a(s) entidade(s) classificada(s) ou parte(s) a ela(s) relacionada(s) foi(foram) responsável(eis) por mais de 5% da receita anual da Moody's Local Brasil no exercício anterior.

Consulte o documento Escalas de Rating do Brasil, da Moody's Local Brasil, disponível em https://moodyslocal.com.br/ , para mais informações sobre o significado de cada categoria de rating e a definição de *default* e de recuperação, dentre outras.

As divulgações regulatórias contidas neste Comunicado de Ação de Rating são aplicáveis ao(s) rating(s) e, quando houver, também à perspectiva ou à revisão do(s) respectivo(s) rating(s).

Para consultar divulgações regulatórias adicionais, acesse a página http://www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures.

© 2026 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. e/ou suas licenciadas e afiliadas (em conjunto, "MOODY'S"). Todos os direitos reservados.

OS RATINGS DE CRÉDITO ATRIBUÍDOS PELAS AFILIADAS DE RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S SÃO AS OPINIÕES ATUAIS DA MOODY'S SOBRE O RISCO FUTURO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, DÍVIDA OU VALORES MOBILIÁRIOS EQUIVALENTES À DÍVIDA, DE MODO QUE OS MATERIAIS, PRODUTOS, SERVIÇOS E AS INFORMAÇÕES PUBLICADAS, OU DE ALGUMA FORMA DISPONIBILIZADAS, PELA MOODY'S (COLETIVAMENTE "MATERIAIS") PODEM INCLUIR TAIS OPINIÕES ATUAIS. A MOODY'S DEFINE RISCO DE CRÉDITO COMO O RISCO DE UMA ENTIDADE NÃO CUMPRIR COM AS SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS NA DEVIDA DATA DE VENCIMENTO E QUAISQUER PERDAS FINANCEIRAS ESTIMADAS EM CASO DE INADIMPLEMENTO ("DEFAULT"). VER A PUBLICAÇÃO APLICÁVEL DA MOODY'S RELACIONADA AOS SÍMBOLOS E DEFINIÇÕES DE RATINGS DE CRÉDITO PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS TIPOS DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS ENDEREÇADAS PELOS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S INVESTORS SERVICE. OS RATINGS DE CRÉDITO NÃO TRATAM DE QUALQUER OUTRO RISCO, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A: RISCO DE LIQUIDEZ, RISCO DE VALOR DE MERCADO OU VOLATILIDADE DE PREÇOS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES CONTIDAS NOS MATERIAIS DA MOODY'S NÃO SÃO DECLARAÇÕES SOBRE FATOS ATUAIS OU HISTÓRICOS. OS MATERIAIS DA MOODY´S PODERÃO TAMBÉM INCLUIR ESTIMATIVAS DO RISCO DE CRÉDITO BASEADAS EM MODELOS QUANTITATIVOS E OPINIÕES RELACIONADAS OU COMENTÁRIOS PUBLICADOS PELA MOODY'S ANALYTICS, INC. E/OU SUAS AFILIADAS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS DA MOODY'S NÃO CONSTITUEM OU FORNECEM ACONSELHAMENTO LEGAL, DE CONFORMIDADE, FINANCEIRO, DE INVESTIMENTO OU OUTRO ACONSELHAMENTO PROFISSIONAL. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO CONFIGURAM E NÃO PRESTAM RECOMENDAÇÕES PARA A COMPRA, VENDA OU DETENÇÃO DE UM DETERMINADO VALOR MOBILIÁRIO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO CONSTITUEM RECOMENDAÇÕES SOBRE A ADEQUAÇÃO DE UM INVESTIMENTO PARA UM DETERMINADO INVESTIDOR. A MOODY'S ATRIBUI SEUS RATINGS DE CRÉDITO, SUAS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES, E DIVULGA, OU DE ALGUMA FORMA DISPONIBILIZA, OS SEUS MATERIAIS ASSUMINDO E PRESSUPONDO QUE CADA INVESTIDOR FARÁ O SEU PRÓPRIO ESTUDO, COM A DEVIDA DILIGÊNCIA, E PROCEDERÁ À AVALIAÇÃO DE CADA VALOR MOBILIÁRIO QUE TENHA A INTENÇÃO DE COMPRAR, DETER OU VENDER.

OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY´S, SUAS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO DE INVESTIDORES DE VAREJO E SERIA IMPRUDENTE E INADEQUADO AOS INVESTIDORES DE VAREJO USAR OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES OU MATERIAIS DA MOODY´S AO TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. EM CASO DE DÚVIDA, O INVESTIDOR DEVERÁ ENTRAR EM CONTATO COM UM CONSULTOR FINANCEIRO OU OUTRO CONSULTOR PROFISSIONAL.

TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO ESTÃO PROTEGIDAS POR LEI, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS DIREITOS DE AUTOR, E NÃO PODEM SER COPIADAS, REPRODUZIDAS, ALTERADAS, RETRANSMITIDAS, TRANSMITIDAS, DIVULGADAS, REDISTRIBUÍDAS OU REVENDIDAS OU ARMAZENADAS PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER UM DESTES FINS, NO TODO OU EM PARTE, POR QUALQUER FORMA OU MEIO, POR QUALQUER PESSOA, SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO, POR ESCRITO, DA MOODY'S. PARA FINS DE CLAREZA, NENHUMA INFORMAÇÃO CONTIDA AQUI PODE SER UTILIZADA PARA DESENVOLVER, APERFEIÇOAR, TREINAR OU RETREINAR QUALQUER PROGRAMA DE SOFTWARE OU BANCO DE DADOS, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A, QUALQUER SOFTWARE DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL, APRENDIZADO DE MÁQUINA OU PROCESSAMENTO DE LINGUAGEM NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGIA E/OU MODELO.

OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS DA MOODY´S NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO, POR QUALQUER PESSOA, COMO UMA REFERÊNCIA ("BENCHMARK"), JÁ QUE ESTE TERMO É DEFINIDO APENAS PARA FINS REGULATÓRIOS E, PORTANTO, NÃO DEVEM SER UTILIZADOS DE QUALQUER MODO QUE POSSA RESULTAR QUE SEJAM CONSIDERADOS REFERÊNCIAS (BENCHMARK).

Todas as informações contidas neste documento foram obtidas pela MOODY'S junto de fontes que esta considera precisas e confiáveis. Contudo, devido à possibilidade de erro humano ou mecânico, bem como outros fatores, a informação contida neste documento é fornecida no estado em que se encontra ("AS IS"), sem qualquer tipo de garantia, seja de que espécie for. A MOODY'S adota todas as medidas necessárias para que a informação utilizada para a atribuição de um rating de crédito ou avaliação seja de suficiente qualidade e provenha de fontes que a MOODY'S considera confiáveis, incluindo, quando apropriado, terceiros independentes. Contudo, a MOODY'S não presta serviços de auditoria e não pode, em todos os casos, verificar ou confirmar, de forma independente, as informações recebidas nos processos de rating de crédito ou de avaliação ou na preparação de seus Materiais.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus diretores, executivos, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade perante qualquer pessoa ou entidade relativamente a quaisquer danos ou perdas, indiretos, especiais, consequenciais ou incidentais, decorrentes ou relacionados com a informação aqui incluída ou pelo uso, ou pela incapacidade de usar tal informação, mesmo que a MOODY'S ou os seus diretores, executivos, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores sejam informados com antecedência da possibilidade de ocorrência de tais perdas ou danos, incluindo, mas não se limitando a: (a) qualquer perda de lucros presentes ou futuros; ou (b) qualquer perda ou dano que ocorra em que o instrumento financeiro relevante não seja objeto de um rating de crédito ou avaliação específica atribuída pela MOODY'S.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não se responsabilizam por quaisquer perdas ou danos, diretos ou compensatórios, causados a qualquer pessoa ou entidade, incluindo, entre outros, por negligência (exceto em casos de fraude, conduta dolosa ou qualquer outro tipo de responsabilidade que, para que não subsistam dúvidas, por lei, não possa ser excluída) por parte de, ou qualquer contingência dentro ou fora do controle da, MOODY'S ou de seus administradores, membros de órgão sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores, decorrentes ou relacionadas com a informação aqui incluída, ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação.

A MOODY'S NÃO OFERECE GARANTIAS, EXPRESSAS OU IMPLÍCITAS, SOBRE A PRECISÃO, ATUALIDADE, COMPLETUDE, VALOR COMERCIAL OU ADEQUAÇÃO A QUALQUER FIM ESPECÍFICO DE QUALQUER RATING DE CRÉDITO, AVALIAÇÃO, OUTRA OPINIÃO OU INFORMAÇÕES DADAS OU PRESTADAS, POR QUALQUER MEIO OU FORMA, PELA MOODY´S.

A Moody's Investors Service, Inc., uma agência de rating de crédito, subsidiária integral da Moody's Corporation ("MCO"), pelo presente, informa que a maioria dos emissores de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e por entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela Moody's Investors Service, Inc., concordaram, antes da atribuição de qualquer rating de crédito, em pagar à Moody's Investors Service, Inc., por opiniões de ratings de crédito e serviços prestados por esta agência. A MCO e todas as entidades da MCO que emitem ratings sob a marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings") também mantêm políticas e procedimentos destinados a preservar a independência dos ratings de crédito e processos de ratings de crédito da Moody's Ratings. São incluídas anualmente no website ir.moodys.com, sob o título "Investor Relations — Corporate Governance — Charter Documents – Director and Shareholder Affiliation Policy" informações acerca de certas relações que possam existir entre diretores da MCO e entidades classificadas com ratings de crédito e entre entidades que possuem ratings da Moody's Investors Sevice, Inc. e que também informaram publicamente à SEC (Security and Exchange Commission – EUA) que detêm participação societária maior que 5% na MCO.

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V, I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A., Moody's Local CR Calificadora de Riesgo S.A., Moody's Local ES S.A. de CV Clasificadora de Riesgo, Moody's Local RD Sociedad Calificadora de Riesgo S.R.L. e Moody's Local GT S.A. (coletivamente, as "Moody's Non-NRSRO CRAs") são todas subsidiárias de agências de classificação de risco integralmente detidas de forma indireta pela MCO. Nenhuma das Moody's Non-NRSRO CRAs é uma Organização de Classificação de Risco Estatístico Nacionalmente Reconhecida (NRSRO).

Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita nos termos da Licença para Serviços Financeiros Australiana da afiliada da MOODY's, a Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 e/ou pela Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (conforme aplicável). Este documento deve ser fornecido apenas a distribuidores ("wholesale clients"), de acordo com o estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. Ao continuar a acessar esse documento a partir da Austrália, o usuário declara e garante à MOODY'S que é um distribuidor ou um representante de um distribuidor, e que não irá, nem a entidade que representa irá, direta ou indiretamente, divulgar este documento ou o seu conteúdo a clientes de varejo, de acordo com o significado estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. O rating de crédito da Moody's é uma opinião em relação à idoneidade creditícia de uma obrigação de dívida do emissor e não diz respeito às ações do emissor ou qualquer outro tipo de valores mobiliários disponíveis para investidores de varejo.

Termos adicionais apenas para a Índia: os ratings de crédito da Moody's, avaliações, outras opiniões e Materiais não têm a intenção de ser, e não devem ser, utilizados ou considerados, por usuários localizados na Índia em relação a valores mobiliários listados ou propostos para listagem em bolsas de valores indianas.

Termos adicionais referentes a Second Party Opinions ("SPO") e Avaliações Net Zero ("NZA") (conforme definido nos Símbolos e Definições de Rating da Moody's Ratings): observe que as *SPOs* e as *NZAs* não são um "rating de crédito". A emissão de SPOs e NZAs não é uma atividade regulamentada em muitas jurisdições, incluindo Singapura. UE: Na União Europeia, Moody's Deutschland GmbH e Moody's France SAS prestam serviços como revisores externos em conformidade com os requisitos aplicáveis do EU Green Bond Regulation. JAPÃO: no Japão, o desenvolvimento e a oferta de SPOs se enquadram na categoria de "Negócios Auxiliares", não em "Negócios de Rating de Crédito", e não estão sujeitos às regulamentações aplicáveis aos "Negócios de Rating de Crédito" sob a Lei de Instrumentos Financeiros e Câmbio do Japão e suas regulamentações relevantes. RPC: qualquer SPO: (1) não constitui uma Avaliação de Bônus Verde da RPC conforme definido por quaisquer leis ou regulamentos relevantes da RPC; (2) não pode ser incluído em nenhum documento de declaração de registro, circular de oferta, prospecto ou qualquer outro documento enviado às autoridades reguladoras da RPC ou utilizado de outra forma para atender a qualquer requisito de divulgação regulatória da RPC; e (3) não pode ser utilizado na RPC para qualquer fim regulatório ou para qualquer outro fim que não seja permitido pelas leis ou regulamentos relevantes da RPC. Para os fins deste aviso legal, "RPC" refere-se ao continente da República Popular da China, excluindo Hong Kong, Macau e Taiwan.

.



melnick

Muito mais que morar

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 173ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

MELNICK DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS