

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia S2 - CVM nº 680
CNPJ nº 25.005.683/0001-09
na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, São Paulo/SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

NO MONTANTE TOTAL DE:

R$ 410.000.000,00

(QUATROCENTOS E DEZ MILHÕES DE REAIS)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: Nº BRVERTCRIEB6

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 28 DE JUNHO DE 2026, SOB O N° CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/380

OS CRI POSSUEM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: NATUREZA: CORPORATIVO; CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO; TIPO DE SEGMENTO: IMÓVEIS COMERCIAIS; TIPO DE CONTRATO: LOCAÇÃO.

ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Os CRI não contam e não contarão com Classificação de Risco.

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S2", com sede Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), está realizando a emissão de 410.000 (quatrocentos e dez mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão, em série única, da Emissora ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de junho de 2026 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**").

Os CRI têm como lastro as CCIs (conforme definidas abaixo), que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) decorrentes dos Contratos de Locação (conforme abaixo definido), e que foram cedidos pelo **BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 66.992.565/0001-00, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("**Cedente**" ou "**Comprador**"), à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão (conforme abaixo definido), pelo valor total de R$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais) ("**Valor de Cessão**").

A emissão dos CRI conta com a instituição do regime fiduciário, com a consequente constituição de Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as Garantias (conforme abaixo definido), a Conta Centralizadora (conforme abaixo definido), a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), a Conta Vinculada (conforme abaixo definido), o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), o Fundo de Reserva (conforme abaixo definido) e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 10 de junho de 2026, conforme aditado, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente).

As Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) serão garantidas por alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definidos abaixo) ("**Alienação Fiduciária**" ou "**Alienações Fiduciárias**"). Além disso, foram outorgadas garantias adicionais que asseguram o cumprimento de determinadas obrigações do Cedente no âmbito da Oferta, conforme descritas na Seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta", na página 7 deste Prospecto. Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos ou removidos, mas poderão ser substituídos, conforme descrito na Seção "9.2. Formação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes", na página 36 deste Prospecto.

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), a ser conduzida pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder na Oferta, e **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Itaú BBA**" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), sob o regime de garantia firme, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"). Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja as seções "5. Cronograma" e "8. Outras Características da Oferta", nas páginas 53 e 57 deste Prospecto, respectivamente.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidor qualificado, de acordo com a definição constante do artigo 12 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM 30 ("**Investidores**", ou "**Investidor**" ou "**Investidores Qualificados**", quando referidos individualmente ou em conjunto).

Os CRI têm prazo de vencimento de 2.183 (dois mil, cento e oitenta e três) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 21 de junho de 2032 ("**Data de Vencimento dos CRI**"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI (conforme abaixo definido), nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto. Os CRI serão admitidos para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do módulo de distribuição de ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente a partir da Data de Emissão (conforme abaixo definido), pela variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), aplicado anualmente, na Data de Atualização CRI ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), calculado de acordo com a fórmula descrita na página 08 deste Prospecto e no Termo de Securitização. Para mais informações acerca da atualização monetária dos CRI veja a Seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta" na página 08 deste Prospecto. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,4123% (nove inteiros e quatro mil cento e vinte e três décimos de milésimo por cento) ao ano ("**Remuneração dos CRI**"), calculados de acordo com a fórmula descrita na página 08 deste Prospecto e no Termo de Securitização. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será devido em 20 de julho de 2026 e, o último, será devido na Data de Vencimento dos CRI, na data especificada no Anexo II ao Termo de Securitização e conforme tabela descrita na Seção "18.4. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela", na página 72 deste Prospecto. Para mais informações acerca da Remuneração veja a Seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta" na página 7 deste Prospecto. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado em parcela única na Data de Vencimento, conforme cronograma estabelecido no Termo de Securitização e na seção "18.4. Fluxo pretendido de amortização, em formato de tabela", na página 72 deste Prospecto.

Os CRI são caracterizados como concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005 ("**Sendas**"), e mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pelo **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 03.995.515/0013-09, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de la Touche, nº 73-A, Cohama, CEP 65.074-115 ("**Mateus Supermercados**" e, em conjunto com a Sendas, "**Devedores Relevantes**").

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores. Poderão ser convidadas pelos Coordenadores outras instituições financeiras para fins de distribuição dos CRI, na qualidade de instituições participantes.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 21 A 55 DESTE PROSPECTO.

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DE QUALQUER ENTIDADE DE AUTORREGULAÇÃO, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO CEDENTE DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS LOCATÁRIAS QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E 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 VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DOS INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO.

OS COORDENADORES OPTARAM PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DE COLOCAÇÃO, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

O RECEBIMENTO DE RESERVAS SE DEU NO PERÍODO DE 17 DE JUNHO DE 2026 (INCLUSIVE) A 25 DE JUNHO DE 2026 (INCLUSIVE). OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADORES

ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES

FRANCO LEUTEWILER HENRIQUES ADVOGADOS

ASSESSORES LEGAIS DO CEDENTE

CESCON BARRIEU

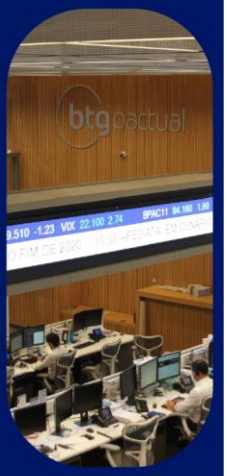
ASSESSORES LEGAIS DOS VENDEDORES

KLA

AGENTE FIDUCIÁRIO

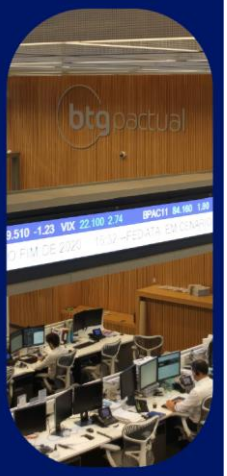
VÓRTX A base do mercado.

O Prospecto Definitivo foi publicado em 28 de junho de 2026.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

btg pactual asset management



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Securitizadora 2
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização 3
2.4. Identificação do Público-Alvo 7
2.5. Valor Total da Oferta 7
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 7

3. DESTINAÇÃO DOS 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
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 16
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 16
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 16

4. FATORES DE RISCO 18

5. CRONOGRAMA 46

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 46

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 50

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) 50
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 50

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 51

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 51
7.2. Declaração da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado. 51
7.3. Esclarecimentos 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. 51

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 53

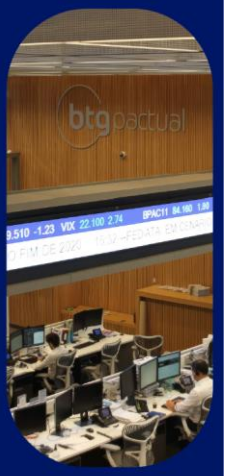
8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida 53
8.2. Eventual destinação da Oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 53
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a Oferta 53
8.4. Regime de Distribuição 53
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 55
8.6. Formador de Mercado 57
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 57
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 57

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 58

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 pagamento aos titulares dos valores mobiliários ofertados 58
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 59
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 60
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 60

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 61

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios 61
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 61



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 62
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito 62
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 62
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e 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 63
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 63
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 63
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 63
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: 70
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 73

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 74

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 74
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 74

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 75

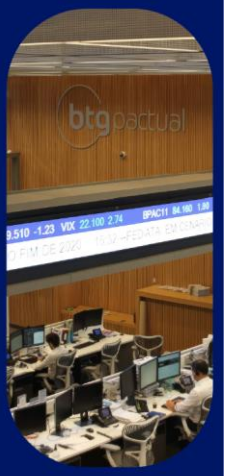
12.1. Principais características homogêneas dos Devedores dos direitos creditórios 75
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos 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 75
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 75
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. 76
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 76

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES 77

13.1 Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, 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. 77

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 81

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 81
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição 84



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 86

15.1. Último formulário de referência entregue pela Securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 86

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 87

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 87

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 88

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 88

15.6. Termo de securitização de créditos 88

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 88

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 89

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 89

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 89

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 89

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Cedente dos 3 (três) últimos exercícios sociais 90

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 90

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão 90

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 90

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativo) / vxinforma@vortx.com.br (para acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações) 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 90

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 90

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 90

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 92

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA 93

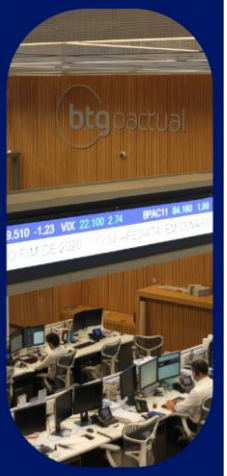
18.1. Informação sobre os Imóveis 93

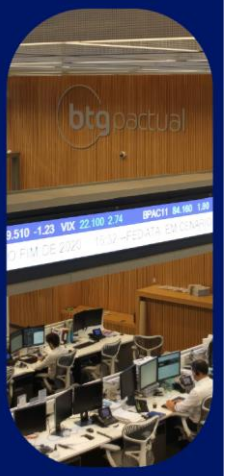
18.2 Informações Adicionais dos Devedores Relevantes 93

ANEXOS

ANEXO I	Aprovação Societária da Emissora	97
ANEXO II	Estatuto social da Emissora	123
ANEXO III	Estatuto social da Sendas	149
ANEXO IV	Estatuto social do Grupo Mateus	177
ANEXO V	Termo de Securitização e Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização	203
ANEXO VI	Declaração da Securitizadora	481
ANEXO VII	Material Publicitário	485

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA,
O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA





2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

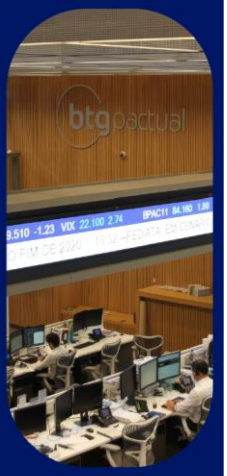
A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 16 DESTE PROSPECTO.

O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA, EM CONJUNTO COM AS RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS, DEVEM SER LIDOS PARA MELHOR COMPREENSÃO DAS ATIVIDADES DA EMISSORA E DA OFERTA, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão de CRI, em série única, que serão lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo Cedente decorrentes do **(i)** "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais",* celebrado em 04 de novembro de 2005, conforme aditado, que tem como locatária a **WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 00.063.960/0001-09, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Alphaville, CEP 06.460-020 ("WMB"), e como fiador o **ATACADÃO S.A**., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria, CEP 02.170-901 ("Atacadão" e "Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara", respectivamente), que tem por objeto a locação de imóvel registrado sob o nº 214.385 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP ("Imóvel Sam's Club Jabaquara"); **(ii)** "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado, que tem como locatário o **MATEUS SUPERMERCADOS S.A**., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 03.995.515/0013-09, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de la Touche, nº 73-A, Cohama, CEP 65.074-115 ("Mateus Supermercados"), e como fiadores o **GRUPO MATEUS S.A**., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 24.990.777/0001-09, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de la Touche, nº 73, Loja 03, Cohama ("Grupo Mateus"), e a **RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.925.343/0001-79, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Rodovia BR 135/Avenida Engenheiro Emiliano Macieira, nº 05, Maracanã, CEP 65.099-090 ("Rio Balsas" e "Contrato de Locação Mateus Juazeiro", respectivamente), que tem por objeto a locação de imóvel registrado sob o nº 26.267 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas de Juazeiro/BA ("Imóvel Mateus Juazeiro"); **(iii) "***Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais",* celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado, que tem como locatário o **NOVO ATACADO COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 20.300.157/0064-23, com sede na cidade de Petrolina, estado de Pernambuco, na Av. Dr. Ulisses Guimarães, nº 501, Gleba AD1, Distrito Industrial, CEP 56310-30 ("Novo Atacado") e como fiadores o Grupo Mateus e a Rio Balsas ("Contrato de Locação Mateus Petrolina"), que tem por objeto a locação de imóvel registrado sob o nº 91.283 da 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE ("Imóvel Mateus Petrolina"); **(iv)** "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 30 de junho de 2023, conforme aditado, que tem como locatário o Mateus Supermercados e como fiadores o Grupo Mateus e a Rio Balsas ("Contrato de Locação Mateus Belém"), que tem como objeto a locação de imóvel registrado sob o nº 22.510 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA ("Imóvel Mateus Belém"); **(v)** "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 19 de junho de 2020, conforme aditado, que tem como locatária a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A**., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005 ("Sendas" e, quando em conjunto com o Mateus Supermercados, "Devedores Relevantes") e como fiadora a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 47.508.411/0001-56, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01.402-901 ("CBD" e "Contrato de Locação Assaí Campina Grande", respectivamente), que tem por objeto a locação de imóvel registrado sob o nº 80.398 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campina Grande/PB ("Imóvel Assaí Campina Grande"); **(vi)** "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado, que tem como locatária a Sendas e como fiadora a CBD ("Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso"), que tem como objeto a locação de imóvel registrado sob o nº 21.874 do Registro de Imóveis e Hipotecas de Paulo Afonso/BA ("Imóvel Assaí Paulo Afonso"); **(vii)** "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 10 de julho de 2020, conforme aditado, que tem como locatária a Sendas e como fiadora a CBD ("Contrato de Locação Assaí Piracicaba"), que tem por objeto a locação de imóvel registrado sob o nº 26.290 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP ("Imóvel Assaí Piracicaba"); **(viii)** "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado, que tem como locatária a Sendas e como fiadora a CBD ("Contrato de Locação Assaí Jequié"), que tem como objeto a locação de imóvel registrado sob o nº 15.222 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas Comarca de Jequié/BA ("Imóvel Assaí Jequié"); e **(ix)** "*Instrumento Particular de Contrato de Locação*", celebrado em 03 de novembro de 2015, conforme aditado, que tem como locatária **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 45.543.915/0001-81, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Conjunto 101, Sala 1, Tamboré, CEP 06.460-020 ("Carrefour" e, em conjunto com a WMB, Mateus Supermercados e Sendas, as "Locatárias") e como fiadora a WMB ("Contrato de Locação Carrefour Jaboatão dos Guararapes" e, em conjunto com o Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara, o Contrato de Locação Mateus Juazeiro, o Contrato de Locação Mateus Petrolina, o Contrato de Locação Mateus Belém, o Contrato de Locação Assaí Campina Grande, o Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso, o Contrato de Locação Assaí Piracicaba e o Contrato de Locação Assaí Jequié, os "Contratos de Locação"), que tem por objeto a locação de imóvel registrado sob o nº 39.749 do 1º Serviço Registral – Jaboatão dos Guararapes/PE ("Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes" e, em conjunto com o Imóvel Sam's Club Jabaquara, o Imóvel Mateus Juazeiro, o Imóvel Mateus Petrolina, o Imóvel Mateus Belém, o Imóvel Assaí Campina Grande, o Imóvel Assaí Paulo Afonso, o Imóvel Assaí Piracicaba e o Imóvel Assaí Jequié, os "Imóveis").

Os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos aluguéis ("Aluguéis"), bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pelas Locatárias por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como, conforme aplicável, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais, bem como por eventual multa por rescisão dos Contratos de Locação, nos termos e condições previstos nos Contratos de Locação ("Créditos Imobiliários") serão representados por 09 (nove) cédulas de crédito imobiliário, integrais, sem garantia



real, sob a forma escritural ("CCIs"), a serem emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado em 10 de junho de 2026 entre o Cedente, na qualidade de emissor, e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931").

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, foram cedidos pelo Cedente à Emissora por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"*, firmado em 10 de junho de 2026, conforme aditado, entre o Cedente, a Emissora e o **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("BRL Trust"), e com a interveniência anuência do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37, administrado pela BRL Trust ("TRXB"), da **TR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.973.878/0001-31 ("TR2"), da **TR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.998.005/0001-19 ("TR6", quando em conjunto com TRXF11, TRXB e TR2, denominados "Vendedores"), e da **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87 ("TRX"), na qualidade de gestora do TRXF11 e do TRXB ("Contrato de Cessão").

A Emissora declarou que, nos termos do Termo de Securitização, serão vinculados à Emissão, os Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação com valor nominal total de R$ 544.307.172,53 (quinhentos e quarenta e quatro milhões, trezentos e sete mil, cento e setenta e dois reais e cinquenta e três centavos) na Data da Emissão ("Valor dos Créditos Imobiliários").

Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados ao 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 em decorrência de outras obrigações da Emissora.

A Oferta consistirá na distribuição pública de 410.000 (quatrocentos e dez mil) CRI, com valor total de R$410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais) ("Valor Total da Emissão") na Data de Emissão, conforme previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em 10 de junho de 2026 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), conforme aditado em 26 de junho de 2026 por meio do "*Primeiro Aditamento* ao *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização").

A Oferta é coordenada pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta. Nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme, em Série Única, da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e o Cedente, em 10 de junho de 2026 ("Contrato de Distribuição"), podem participar da Oferta como instituições convidadas pelos Coordenadores, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, as quais deverão celebrar termo de adesão ("Instituições Participantes").

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

Para os fins deste Prospecto, consideram-se "Documentos da Operação": (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) os Instrumentos de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido); (iv) os Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); (v) o Termo de Securitização; (vi) o Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão, em série única, da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Prospecto Preliminar"); (vii) este Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão, em série única, da VERT Companhia Securitizadora lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos"); (viii) a lâmina da Oferta que sintetiza o conteúdo do Prospecto Definitivo e apresenta as características essenciais da Oferta ao Investidor Qualificado, conforme artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina"); (ix) o anúncio de início da Oferta; (x) o anúncio de encerramento da Oferta; (xi) o aviso ao mercado da Oferta; (xii) quaisquer outros documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta; e (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente Operação e que venham a ser celebrados.

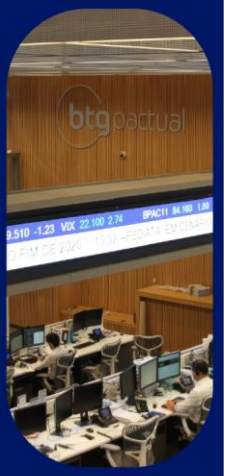
2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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

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.

A seguir está o demonstrativo atualizado das emissões da Emissora:



Número total de ofertas públicas em circulação	200
Saldo atualizado de ofertas públicas emitidas	R$ 54.330.997.099,67
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com patrimônio separado	100,00%
Porcentagem de ofertas públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0,00%
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com coobrigação da Emissora	

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido da Emissora correspondia a R$ 1.667.000,00 (um milhão, seiscentos e sessenta e sete mil reais).

Em 31 de dezembro de 2025 não existiam passivos contingentes que a Emissora tenha sido validamente citada e que possam estar relacionados a processos de natureza civil, fiscal ou trabalhista, classificados como perda provável.

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

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), em conjunto com as demais disposições legais aplicáveis, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Os Créditos Imobiliários contam com as características descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios" deste Prospecto, e disponíveis na página *https://data.vert-capital.app/?company=securitizadora&skip_redirect=true* (neste website, procurar por 176, depois clicar em na emissão, depois clicar em "Documentos" e procurar por "Prospecto").

Os CRI serão lastreados pelos Créditos Imobiliários cedidos pelo Cedente, decorrentes dos Contratos de Locação, conforme representados pelas CCIs, sem garantia real imobiliária, emitidas pelo Cedente por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931"). Os Créditos Imobiliários serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Os recursos captados por meio da presente Oferta, depois de deduzidas as despesas e demais contingências previstas no Termo de Securitização, respeitada a ordem ali apresentada, serão destinados ao pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários devido pela Emissora ao Cedente, observadas as demais destinações contidas na Seção "3. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta".

Na Data da Emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais).

O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, é de R$ 544.307.172,53 (quinhentos e quarenta e quatro milhões, trezentos e sete mil, cento e setenta e dois reais e cinquenta e três centavos), tendo em vista a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado dos CRI, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

Cascata de Pagamentos

Os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários deverão obedecer à Cascata de Pagamentos, na seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

a) Despesas do Patrimônio Separado, inclusive despesas extraordinárias do Patrimônio Separado, conforme aplicável;

b) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

c) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário e somente nos casos que o Valor Mínimo do Fundo de Reserva tenha sido atingido e o Cedente não tenha aportado recursos desde a última Data de Pagamento da Remuneração para fins de recomposição do Fundo de Reserva;

d) Encargos moratórios eventualmente incorridos;

e) Remuneração dos CRI em atraso;

f) Pagamento da próxima parcela **vincenda** da Remuneração; e

g) Liberação do excedente para o Cedente, a título de Ajuste do Valor de Cessão, se e quando aplicável nos termos do Contrato de Cessão.

Regime Fiduciário

Nos termos previstos no artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, representado pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pela Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, pela Conta Vinculada, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado ("Regime Fiduciário").



Patrimônio Separado

Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário instituído pela Emissora, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI ("Titulares de CRI"), não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pela Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, pela Conta Vinculada, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

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

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Investidores prevista acima deverá ser convocada na forma prevista no Termo de Securitização, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitido que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

Na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Aplicações Financeiras Permitidas

Os recursos depositados nos Fundos de Reserva e Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta Centralizadora até a integral liquidação de todas as obrigações assumidas no âmbito dos CRI e permanecerão investidos em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com liquidez diária, atrelados aos Certificados de Depósito Interbancários (CDI), emitidos preferencialmente pelo BTG Pactual S.A. ("Aplicações Financeiras Permitidas").

As Aplicações Financeiras Permitidas poderão ser substituídas, sem a necessidade de Assembleia Especial de Investidores, por CDB com liquidez diária, atrelados ao CDI, emitidos (i) pelo Itaú Unibanco S.A.; ou (ii) desde que com consentimento expresso do Cedente, por outra instituição financeira com nota de classificação de risco (rating) de mínimo "AAA" emitida pela Moody's, pela Standard & Poor's ou Fitch Ratings ("Instituição Financeira Autorizada").

Assembleia Especial de Investidores

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de investidores ("Assembleia Especial de Investidores"), a fim de deliberarem sobre as matérias abaixo indicadas, entre outras, sendo que as assembleias serão realizadas de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

Competência da Assembleia Especial

Além das matérias indicadas no Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

(a) as demonstrações contábeis do patrimônio separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(b) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização, desde que para valores superiores aos estabelecidos no Termo de Securitização;

(c) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI; e

(d) as matérias previstas nas Cláusulas 10.15 e 10.16 do Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 25, §2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(a) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI;

(b) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou medida semelhante da Emissora;

(c) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(d) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.



Convocação

A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, ou **(iv)** pela CVM.

Forma de Convocação

Observado o disposto no Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado no website da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto no Termo de Securitização poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

Sem prejuízo do disposto acima, na forma prevista no Termo de Securitização, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, e, observado no que couber, a forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do incisos I do artigo 52 (com exceção do §2º do artigo 52 da Resolução CVM 60) da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas ao Agente Fiduciário.

As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, exceto no caso das publicações relacionadas à aprovação de demonstrações financeiras que poderão ser realizadas 1ª e 2ª convocação no mesmo ato.

Prazo para Realização

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização a convocação será mediante publicação de edital na forma acima, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, conforme previsto no Termo de Securitização.

Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário

Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos no Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Responsabilidade da Emissora

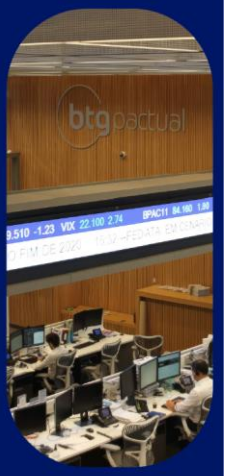
A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestada, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

Legislação Aplicável à Assembleia Especial de Investidores

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas e ainda o previsto na Resolução CVM 194.

Instalação

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, conforme aplicável, e, em segunda convocação, com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização.



Votos

Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, por meio de processo de consulta formal, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

A convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores.

No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, 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.

Consulta Formal

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica, enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista no Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos nos documentos da emissão. Sendo certo que os investidores terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

Não obstante o prazo mínimo previsto acima, considerar-se-á como apreciada a matéria objeto da consulta formal tão logo a Emissora e o Agente Fiduciário recebam manifestações de voto em quantidade suficiente para que a deliberação seja considerada aprovada ou rejeitada, conforme o caso, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização.

Presença da Emissora

Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

Prestação de Informações

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, o Cedente), para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, o Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

Presidência

A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes; **(ii)** ao Agente Fiduciário; **(iii)** ao representante da Emissora; **(iv)** à pessoa designada pela CVM.

Quórum de Deliberação

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, exceto se expressamente previsto de forma diversa no Termo de Securitização, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial.

Nos termos do artigo 30, § 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 será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, independentemente da Assembleia Especial de Investidores se realizar em primeira ou segunda convocação.

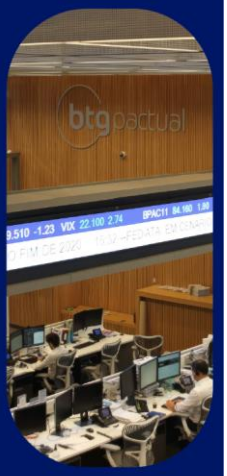
Quóruns Qualificados

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca (i) de alteração das Datas de Pagamento; (ii) da alteração da Remuneração dos CRI; (iii) alteração, inclusão ou exclusão de um Evento de Recompra Compulsória, regras de Recompra Facultativa, Recompra Compulsória Venda Programada ou de um Evento de Multa Indenizatória; (iv) de quaisquer alterações aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI, exceto pela Opção de Substituição que observará o disposto no item "Quóruns Especiais" abaixo; (v) de alterações aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; e (vi) da alteração das hipóteses em que poderão ocorrer a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI, deverão ser aprovadas em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação da Assembleia Especial, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

Quóruns Especiais

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca **(i)** da substituição dos Imóveis e/ou dos Créditos Imobiliários, na hipótese de exercício da Opção de Substituição pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão e **(ii)** da substituição das garantias previstas nos Contratos de Locação, deverão ser aprovadas

em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação da Assembleia Especial, serão tomadas pela maioria dos presentes, desde que estejam presentes no mínimo 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.



Dispensa para Instalação

Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, hipótese em que, nos termos do artigo 52, § 2º da Resolução CVM 60, a Securitizadora está dispensada de elaboração do edital de convocação.

Dispensa

Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM 60, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Oferta poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, em qualquer caso sempre com a anuência do Agente Fiduciário dos CRI e desde que comunicado aos Titulares dos CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que e somente quando: (i) tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, ou em consequência de normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, conforme disposto no artigo 25, §3º da RCVM 60; (ii) da correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; (iv) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e/ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, sendo certo que esta comunicação ocorrerá mediante publicação do Termo de Securitização aditado no website da Emissora.

Encaminhamento de Documentos para a CVM

As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

Vinculação

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI são distribuídos publicamente aos "Investidores", assim entendidos como sendo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, 13, da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado"), sendo que foi admitida a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 ("Público-Alvo").

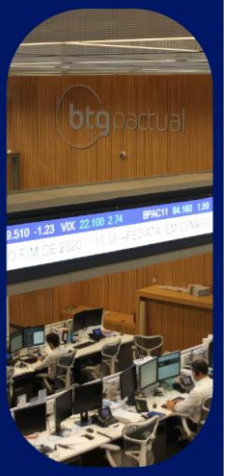
Caso fosse verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, observado a taxa de corte da Remuneração dos CRI, o que não ocorreu, não seria permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento seriam automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. Os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

2.5. Valor Total da Oferta

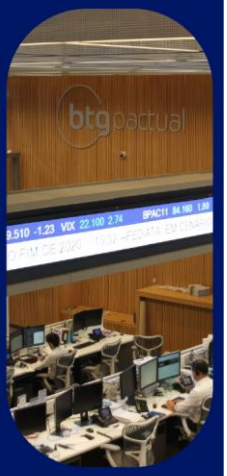
O valor total da Oferta será de R$410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, não sendo admitida a distribuição parcial.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Valor Nominal Unitário	R$1.000,00 (mil reais)
Quantidade	410.000 (quatrocentos e dez mil)
Distribuição Parcial	Não haverá distribuição parcial dos CRI.
Opção de Lote Adicional	Não aplicável.
Código ISIN	BRVERTCRIEB6.
Classificação de Risco	Os CRI não contam e não contarão com classificação de risco.
Data de Emissão	30 de junho de 2026.



Prazo da Emissão	2.183 (dois mil, cento e oitenta e três) dias, a contar da Data de Emissão.
Data de Vencimento	21 de junho de 2032.
Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão	Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Remuneração, Atualização Monetária, Índices e Forma de Cálculo	Atualização Monetária dos CRI: a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada positiva do IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), aplicado anualmente, na Data de Atualização CRI, calculado da seguinte forma: $VNa=VNe \times C$ Onde: VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Vne = Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após amortização ou incorporação de Remuneração, se houver, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; C = Fator acumulado resultante da variação positiva do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:  NIk = Número índice do IPCA referente no 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização CRI. NIk-1 = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês de maio do ano imediatamente anterior ao ano a que se refere NIk. Exclusivamente para a primeira Data de Atualização CRI, o NIk-1 deverá ser o valor do número índice do IPCA referente ao mês julho de 2026. Sendo que: (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade; (ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; (iii) Considera-se "Data de Atualização" todo dia 19 de julho de cada ano e, caso referida data não seja dia útil, o primeiro dia útil subsequente; (iv) Considera-se como mês de atualização o período anual compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas dos CRI; e (v) Os fatores resultantes da expressão acima são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Remuneração dos CRI: a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,4123% (nove inteiros e quatro mil cento e vinte e três décimos de milésimo por cento) ao ano ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo: $J = Vna \times (Fator\ Juros - 1)$ Onde: J = valor unitário dos juros remuneratórios unitários acumulados devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Fator Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $\left(\frac{i}{100}+1\right)^{\frac{dcp}{360}}$ Onde: taxa = 9,4123 (nove inteiros e quatro mil cento e vinte e três décimos de milésimo) dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Pagamento CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro; No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, o IGPM/FGV, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGPM/FGV; ou (iii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com o Cedente, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("Novo Índice de Correção Monetária"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições do Termo de Securitização. Até a deliberação do Novo Índice de Correção Monetária, será utilizado, para atualização monetária dos CRI, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente. Caso o IPCA/IBGE volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado, conforme aplicável, para o cálculo da correção monetária dos CRI, desde o dia de sua indisponibilidade.



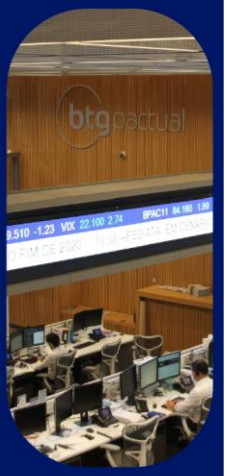
	Na hipótese em que os Titulares de CRI não aprovarem o Novo Índice de Correção Monetária ou caso seja realizada a Assembleia Especial de Investidores e não seja atingido o quórum suficiente para deliberação da matéria em primeira e segunda convocação, respectivamente, o Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (com o consequente Resgate Antecipado dos CRI) (i) no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Especial de Investidores ocorreu, considerando primeira e segunda convocações, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor de Recompra, sem incidência de qualquer prêmio.
Pagamento da Remuneração – Periodicidade e Data de Pagamento	Mensal, a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de julho de 2026 e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas na tabela abaixo ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI"):

FLUXO DE PAGAMENTOS – 176 CRI ATLAS					
Ordem	Data de Cálculo para o Evento	Data de Pagamento - Instrumento (DU)	Amortização (%)	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	19/07/2026	20/07/2026	0,0000%	Não	Sim
2	19/08/2026	19/08/2026	0,0000%	Não	Sim
3	19/09/2026	21/09/2026	0,0000%	Não	Sim
4	19/10/2026	19/10/2026	0,0000%	Não	Sim
5	19/11/2026	19/11/2026	0,0000%	Não	Sim
6	19/12/2026	21/12/2026	0,0000%	Não	Sim
7	19/01/2027	19/01/2027	0,0000%	Não	Sim
8	19/02/2027	19/02/2027	0,0000%	Não	Sim
9	19/03/2027	19/03/2027	0,0000%	Não	Sim
10	19/04/2027	19/04/2027	0,0000%	Não	Sim
11	19/05/2027	19/05/2027	0,0000%	Não	Sim
12	19/06/2027	21/06/2027	0,0000%	Não	Sim
13	19/07/2027	19/07/2027	0,0000%	Não	Sim
14	19/08/2027	19/08/2027	0,0000%	Não	Sim
15	19/09/2027	20/09/2027	0,0000%	Não	Sim
16	19/10/2027	19/10/2027	0,0000%	Não	Sim
17	19/11/2027	19/11/2027	0,0000%	Não	Sim
18	19/12/2027	20/12/2027	0,0000%	Não	Sim
19	19/01/2028	19/01/2028	0,0000%	Não	Sim
20	19/02/2028	21/02/2028	0,0000%	Não	Sim
21	19/03/2028	20/03/2028	0,0000%	Não	Sim
22	19/04/2028	19/04/2028	0,0000%	Não	Sim
23	19/05/2028	19/05/2028	0,0000%	Não	Sim
24	19/06/2028	19/06/2028	0,0000%	Não	Sim
25	19/07/2028	19/07/2028	0,0000%	Não	Sim
26	19/08/2028	21/08/2028	0,0000%	Não	Sim
27	19/09/2028	19/09/2028	0,0000%	Não	Sim
28	19/10/2028	19/10/2028	0,0000%	Não	Sim
29	19/11/2028	21/11/2028	0,0000%	Não	Sim
30	19/12/2028	19/12/2028	0,0000%	Não	Sim
31	19/01/2029	19/01/2029	0,0000%	Não	Sim
32	19/02/2029	19/02/2029	0,0000%	Não	Sim
33	19/03/2029	19/03/2029	0,0000%	Não	Sim
34	19/04/2029	19/04/2029	0,0000%	Não	Sim
35	19/05/2029	21/05/2029	0,0000%	Não	Sim
36	19/06/2029	19/06/2029	0,0000%	Não	Sim
37	19/07/2029	19/07/2029	0,0000%	Não	Sim
38	19/08/2029	20/08/2029	0,0000%	Não	Sim
39	19/09/2029	19/09/2029	0,0000%	Não	Sim
40	19/10/2029	19/10/2029	0,0000%	Não	Sim
41	19/11/2029	19/11/2029	0,0000%	Não	Sim
42	19/12/2029	19/12/2029	0,0000%	Não	Sim
43	19/01/2030	21/01/2030	0,0000%	Não	Sim
44	19/02/2030	19/02/2030	0,0000%	Não	Sim
45	19/03/2030	19/03/2030	0,0000%	Não	Sim



	46	19/04/2030	22/04/2030	0,0000%	Não	Sim
	47	19/05/2030	20/05/2030	0,0000%	Não	Sim
	48	19/06/2030	19/06/2030	0,0000%	Não	Sim
	49	19/07/2030	19/07/2030	0,0000%	Não	Sim
	50	19/08/2030	19/08/2030	0,0000%	Não	Sim
	51	19/09/2030	19/09/2030	0,0000%	Não	Sim
	52	19/10/2030	21/10/2030	0,0000%	Não	Sim
	53	19/11/2030	19/11/2030	0,0000%	Não	Sim
	54	19/12/2030	19/12/2030	0,0000%	Não	Sim
	55	19/01/2031	20/01/2031	0,0000%	Não	Sim
	56	19/02/2031	19/02/2031	0,0000%	Não	Sim
	57	19/03/2031	19/03/2031	0,0000%	Não	Sim
	58	19/04/2031	22/04/2031	0,0000%	Não	Sim
	59	19/05/2031	19/05/2031	0,0000%	Não	Sim
	60	19/06/2031	19/06/2031	0,0000%	Não	Sim
	61	19/07/2031	21/07/2031	0,0000%	Não	Sim
	62	19/08/2031	19/08/2031	0,0000%	Não	Sim
	63	19/09/2031	19/09/2031	0,0000%	Não	Sim
	64	19/10/2031	20/10/2031	0,0000%	Não	Sim
	65	19/11/2031	19/11/2031	0,0000%	Não	Sim
	66	19/12/2031	19/12/2031	0,0000%	Não	Sim
	67	19/01/2032	19/01/2032	0,0000%	Não	Sim
	68	19/02/2032	19/02/2032	0,0000%	Não	Sim
	69	19/03/2032	19/03/2032	0,0000%	Não	Sim
	70	19/04/2032	19/04/2032	0,0000%	Não	Sim
	71	19/05/2032	19/05/2032	0,0000%	Não	Sim
	72	19/06/2032	21/06/2032	100,0000%	Não	Sim

Repactuação	Não aplicável.
Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – Existência, Datas e Condições	Amortização Programada CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será pago integralmente em parcela única na Data de Vencimento dos CRI ("Amortização Programada"). Amortização Extraordinária. A Emissora deverá amortizar extraordinariamente de forma parcial os CRI nas hipóteses de antecipação parcial do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários que lhes servem de lastro em razão de (i) Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários; (ii) Recompra Facultativa de um ou mais Créditos Imobiliários; (iii) Recompra Compulsória Venda Programada; e (iv) pagamento de Multa Indenizatória com relação a apenas parte dos Créditos Imobiliários ("Amortização Extraordinária"). No caso de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mencionado acima, os CRI serão amortizados parcialmente no montante dos Créditos Imobiliários que venham a ser recebidos pela Emissora para realização da Amortização Extraordinária, sendo que tal montante deve ser limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Resgate Antecipado Total dos CRI. Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos respectivos Créditos Imobiliários que lhes servem de lastro em razão de (i) Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários; (ii) Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários; (iii) pagamento de Multa Indenizatória com relação à totalidade dos Créditos Imobiliários; (iv) Recompra Compulsória Venda Programada quando (iv.a) o valor obtido com a venda de um ou mais Imóveis for suficiente para o integral Resgate Antecipado dos CRI, ou (iv.b) quando o valor obtido com a venda de um ou mais Imóveis exceder o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI previsto acima ("Resgate Antecipado"). O valor a ser pago aos Titulares de CRI em razão de uma Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado decorrente de Recompra Compulsória, Evento de Multa Indenizatória ou de Recompra Compulsória Venda Programada será Valor de Recompra Compulsória ou Programada (conforme abaixo definido). O valor a ser pago aos Titulares de CRI em razão de uma Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado decorrente de Recompra Facultativa, de Recompra Compulsória oriunda de Alteração Proibida do Lastro ou de antecipação do fluxo dos Créditos Imobiliários, será o Valor de Recompra Facultativa (conforme abaixo definido). Os eventos que poderão dar ensejo à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI estão descritos na seção 10.9 na página 63 deste Prospecto.
Garantias – Tipo, Forma e Descrição	Como forma de garantir: **(i)** as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes de valores devidos de principal, juros, atualização monetária, remuneração, encargos, encargos moratórios, comissões, despesas, seguros, multas e indenizações assumidas pelo Cedente em favor da Securitizadora no âmbito Contrato de Cessão, o que inclui, sem se limitar, as obrigações relacionadas à Recompra Compulsória, à Recompra Compulsória Venda Programada dos Créditos Imobiliários e ao pagamento da Multa Indenizatória; **(ii)** todos os custos e despesas decorrentes para cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias; e **(iii)** todas as despesas e encargos, no âmbito da emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da emissão dos CRI, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas



administrativas, judiciais, extrajudiciais e/ou arbitrais necessários à salvaguarda de seus direitos, ficando desde já acertado que os eventuais honorários advocatícios decorrentes de tais medidas devem estar em linha com as melhores práticas do mercado, e conforme venha a ser determinado pelo eventual juízo da causa; e (c) qualquer custo ou despesa, direta ou indireta, incorrido para emissão e manutenção dos direitos e interesses da Securitizadora em decorrência do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), o Cedente concordou em alienar fiduciariamente os Imóveis, por meio da celebração de cada "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contratos de Alienação Fiduciária") substancialmente na forma anexa ao Contrato de Cessão ou por meio de cada "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária*" ("Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária" e, em conjunto com os Contratos de Alienação, os "Instrumentos de Alienação Fiduciária") substancialmente na forma anexa ao Contrato de Cessão no caso do Imóvel Assaí Jequié, Imóvel Mateus Paulo Afonso e Imóvel Mateus Juazeiro ("Alienação Fiduciária"), sendo certo que:

(i) no caso do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, a respectiva Alienação Fiduciária deverá (a) ser celebrada em até 10 (dez) Dias Úteis após a obtenção do registro em sua matrícula da transferência da propriedade para o Cedente; (b) ser prenotada em até 3 (três) Dias Úteis após a sua celebração; e (c) ser efetivamente registrada no prazo previsto na minuta constante de anexo ao Contrato de Cessão; e

(ii) no caso do Imóvel Mateus Juazeiro, (a) a respectiva Escritura Pública de Alienação Fiduciária deverá ser lavrada, nos termos substancialmente previstos no anexo ao Contrato de Cessão, em até 10 (dez) Dias Úteis após a obtenção do registro em sua matrícula da transferência da propriedade para o Cedente; (b) tal escritura deverá ser prenotada em até 3 (três) Dias Úteis após a sua lavratura e a Alienação Fiduciária do Imóvel Mateus Juazeiro deverá ser efetivamente registrada nos prazos previstos na minuta constante de anexo ao Contrato de Cessão;

(iii) no caso do Imóvel Sam's Club Jabaquara, (a) a respectiva Alienação Fiduciária deverá (a) ser celebrada em até 90 (noventa) dias contados da primeira data de integralização dos CRI ou celebração de aditamento ao Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara autorizando a alienação fiduciária dos imóveis ("Waiver Sam's"); o que ocorrer primeiro, sendo certo que a Cedente deverá notificar a Emissora quando da obtenção da autorização da atual locatária ou celebração do aditivo referidos neste subitem (a); (b) ser prenotada em até 3 (três) Dias Úteis após a sua celebração e efetivamente registrada nos prazos previstos na minuta constante do anexo ao Contrato de Cessão; e,

(iv) com relação aos demais Imóveis, os respectivos Contratos de Alienação Fiduciária ou Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária deverão ser firmados nos termos substancialmente previstos nos anexos ao Contrato de Cessão, conforme aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da quitação das Operações Existentes com a consequente liberação dos ônus eventualmente existentes sobre os referidos Imóveis.

Em garantia de determinadas obrigações assumidas pelos Vendedores no âmbito do CVC, entre elas a obrigação de assegurar ao Cedente uma renda mensal advinda dos Imóveis equivalente a R$ 3.923.710,55 (três milhões, novecentos e vinte e três mil, setecentos e dez reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado conforme correção prevista nos respectivos Contratos de Locação ("Renda Esperada CVC"), bem como das Regularizações Tabulares (conforme abaixo definido), o TRXF11 cedeu fiduciariamente ao Cedente (i) todos os direitos presentes e futuros, sobre conta corrente vinculada de titularidade do TRXF11 ("Conta Vinculada"), bem como sobre os recursos que nela estejam ou venham a ser, a qualquer tempo, depositados ou mantidos, ainda que em processo de transferência ou compensação bancária; (ii) as cotas de emissão do CITLOG SUL DE MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 63.811.693/0001-12 ("Fundo CLSM"), detidas pelo TRXF11 ("Cotas do Fundo CLSM"); e (iii) os direitos a distribuições, rendimentos, amortizações, dividendos, resgates, bonificações, proventos, frutos, receitas, direitos emergentes de liquidação, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, pretensões, indenizações e quaisquer outros valores ou ativos distribuídos, entregues ou atribuídos, direta ou indiretamente, pelo Fundo CLSM ao TRXF11 ("Direitos Econômicos do Fundo CLSM") e (iv) todos e quaisquer recebíveis ou créditos que venham a ser depositados na Conta Vinculada na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais (conforme definido abaixo), inclusive em razão de aportes, reforços ou substituições de garantia, bem como os rendimentos de quaisquer aplicações financeiras realizadas com os recursos mantidos a qualquer tempo na Conta Vinculada ("Depósitos Adicionais" e, em conjunto com os Direitos Econômicos do Fundo CLSM, os "Recebíveis Adicionais"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sobre Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças*", celebrado em 26 de junho de 2026 entre o TRXF11, a Emissora e o Cedente ("Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais" e "Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais", respectivamente), sendo que:

(a) o Cedente cedeu sua posição contratual no Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais à Emissora nos termos do "*Primeiro Aditivo e Instrumento de Cessão de Posição Contratual do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sobre Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças*" celebrado em 26 de junho de 2026 entre o TRXF11, o Cedente e a Emissora, de modo que todos os direitos outorgados pelo TRXF11 nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais somente poderão ser exercidos pela Emissora até a integral quitação das Obrigações Garantidas;

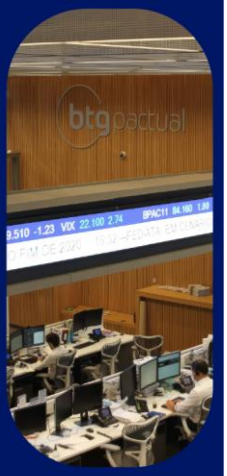
(b) os Direitos Econômicos do Fundo CLSM (1) permanecerão cedidos fiduciariamente à Emissora até a integral quitação das Obrigações Garantidas; (2) serão utilizados para apuração do ICSD, podendo ser retidos e utilizados no pagamento da Remuneração e amortização de principal dos CRI ou na recompra antecipada dos Créditos Imobiliários, na forma do Contrato de Cessão; e (3) serão liberados para o Cedente após a verificação do ICSD nas hipóteses autorizadas na forma da Cláusula 6.4 e subcláusulas abaixo e desde que não esteja em curso um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Recompra Compulsória Parcial ou Evento de Multa Indenizatória ou, ainda, nas hipóteses em que não tenha sido cumprida a Obrigação de Recompra Programada;

(c) desde que (1) concluídos os registros das Alienações Fiduciárias do Imóvel Mateus Petrolina, Imóvel Mateus Belém, Imóvel Assaí Campina Grande, Imóvel Assaí Paulo Afonso, Imóvel Assaí Piracicaba, Imóvel Assaí Jequié, e (2) não esteja em curso um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Recompra Compulsória Parcial ou Evento de Multa Indenizatória ou, ainda, nas hipóteses em que não seja devida a Obrigação de Recompra Programada, as Cotas do Fundo CLSM serão liberadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que o Cedente e/ou o TRXF11 comprovar(em) à Emissora a obtenção do registro das Alienações Fiduciárias sobre o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, o Imóvel Mateus Juazeiro e o Imóvel Sam's Club Jabaquara ("Evento de Liberação Cotas Fundo CLSM").

Cessão Fiduciária Cedente. Ainda, em garantia exclusivamente do cumprimento do Evento de Recompra Compulsória descrito no item (a) da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão sem que tenha havido a integral recompra dos Créditos Imobiliários e quitação dos CRI, os Cessionários Autorizados (conforme abaixo definidos) ("Cotistas") outorgaram, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sobre Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças - Cedente*" celebrado em 26 de junho de 2026 *("*"Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais, os "Contratos de Cessão Fiduciária") uma garantia fiduciária sobre as cotas de emissão do Cedente ("Cessão Fiduciária Cedente"), a qual não garantirá as Obrigações Garantidas, mas tão somente as obrigações dos Cotistas de não alienar as cotas de emissão do Cedente.

Razão de Garantia. Até a integral quitação das Obrigações Garantidas, os Imóveis objeto das Alienações Fiduciária deverão observar uma razão de garantia ("Razão de Garantia") igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), apurada conforme a seguinte fórmula:

LTV = Saldo Devedor /(Valor de Avaliação dos Imóveis + Patrimônio Líquido do Fundo CLSM)
(até a ocorrência do Evento de Liberação Cotas Fundo CLSM)



Onde:

Saldo Devedor: corresponde ao saldo devedor dos CRI, incluindo o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração devida e não paga e demais encargos devidos;

Valor de Avaliação dos Imóveis: corresponde ao valor de venda dos Imóveis, apurado nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária.

Patrimônio Líquido do Fundo CLSM: corresponde ao patrimônio líquido do Fundo CLSM em cada Data de Verificação LTV, sendo certo (i) o Cedente e o TRXF11 se obrigam a disponibilizar à Emissora as demonstrações financeiras do Fundo CLSM com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência a cada Data de Verificação LTV; e (ii) que após a ocorrência do Evento de Liberação Cotas Fundo CLSM, o Patrimônio Líquido do Cedente deverá deixar de ser contabilizado no cálculo da Razão de Garantia.

A verificação do cumprimento da Razão de Garantia será realizada pela Securitizadora anualmente, até 8º (oitavo) Dia Útil do mês de outubro de cada ano subsequente ("Data de Verificação LTV"), sendo a primeira verificação até o 8º (oitavo) Dia Útil do mês de julho de 2027, sempre com base nos laudos de avaliação dos imóveis atualizados (assim entendidos aqueles emitidos há menos de 60 (sessenta) dias da Data de Verificação LTV) emitidos por uma das seguintes empresas de avaliação: CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; Binswanger Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80 ou Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 62.581.178/0001-20 ("Empresas de Avaliação Autorizadas"), a serem fornecidos pela Cedente à Securitizadora até 30 (trinta) dias antes da Data de Verificação LTV. O Cedente enviará ao Agente Fiduciário cópia do laudo de avaliação e o resultado da apuração da Razão de Garantia acima para fins de acompanhamento.

Se, em qualquer Data de Verificação LTV, for constatado o descumprimento da Razão de Garantia, a Securitizadora deverá notificar o Cedente em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação LTV em questão, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para que o Cedente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora, realize a recompra compulsória de montante suficiente dos Créditos Imobiliários a fim de reenquadrar a Razão de Garantia ou apresente garantias adicionais, em valor necessário para que a Razão de Garantia seja recomposta, as quais deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que o Cedente se obriga a arcar com todos e quaisquer custos referentes aos aditamentos dos Documentos da Operação aplicáveis para tanto, os quais deverão ser formalizados em um prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da aprovação em sede de Assembleia Especial de Investidores.

Em caso de não aprovação, pela Assembleia Especial de Investidores, do novo ativo oferecido em garantia, o Cedente ficará obrigado a recomprar Créditos Imobiliários (de forma proporcional ao valor de cada CCI) na medida necessária para o reenquadramento da Razão de Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados data em que a Assembleia Especial de Investidores recusou o pleito de outorga de novas garantias ou, caso tal Assembleia Especial de Investidores não tenha sido realizada ou não tenha sido obtido o quórum necessário de deliberação, da data em que a Assembleia Especial de Investidores deveria ocorrer em segunda convocação.

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida. Os Créditos Imobiliários somados aos Recebíveis Adicionais deverão, a todo tempo, assegurar um índice de cobertura do serviço da dívida ("ICSD") mínimo de 1,30x (um inteiro e trinta centésimos), apurado conforme a fórmula abaixo:

ICSD = (Receita de Locação + Recebíveis Adicionais) / Serviço da Dívida

Onde:

Receita de Locação e Recebíveis Adicionais: corresponde à totalidade dos recursos oriundos dos Contratos de Locação efetivamente recebidos na conta corrente nº 98426-9, mantida pela Emissora junto à agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. ("Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários") e dos Recebíveis Adicionais efetivamente recebidos na Conta Vinculada, líquido de tributos; e

Serviço da Dívida: corresponde ao valor da próxima parcela vincenda da Remuneração dos CRI ("PMT") e demais obrigações e encargos previstos no Termo de Securitização.

O ICSD será apurado pela Securitizadora em cada Data de Verificação, sendo certo que a primeira verificação ocorrerá no 12º (décimo segundo) dia do mês de agosto de 2026. Em cada uma das Datas de Verificação, as seguintes regras serão seguidas:

(i) ICSD Inferior a 1,00x. Caso a Emissora apure, em qualquer Data de Verificação, ICSD inferior a 1,00x (um inteiro), a Emissora deverá utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Reserva para complementar o pagamento da respectiva PMT, aplicando-se, em seguida, as regras de recomposição do Fundo de Reserva previstas no Contrato de Cessão;

(ii) Liberação Automática. Observada a Cascata de Pagamentos, caso a Emissora apure, em qualquer Data de Verificação, ICSD superior 1,3x (um inteiro e três décimos) e não esteja em curso um Período de Retenção (conforme abaixo definido), (a) os Créditos Imobiliários que sobejarem ao pagamento da PMT serão liberados ao Cedente na Conta do Cedente; e (b) os Recebíveis Adicionais serão liberados pela Emissora na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.

(iii) Evento de Retenção. Será caracterizado um Evento de Retenção sempre que, em qualquer Data de Verificação, o ICSD apurado pela Emissora seja igual ou superior a 1,00x (um inteiro) e inferior a 1,30x (um inteiro e três décimos);

(iv) Período de Retenção. A ocorrência de um Evento de Retenção dará início ao Período de Retenção, durante o qual os Créditos Imobiliários e os Recebíveis Adicionais que excederem 1,00x (um inteiro) permanecerão retidos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários e na Conta Vinculada, respectivamente. O Período de Retenção permanecerá vigente até a primeira Data de Verificação (inclusive) em que seja constatado que o ICSD permaneceu superior a 1,30x (um inteiro e três décimos) por 2 (duas) Datas de Verificação consecutivas ("Fim do Período de Retenção");

(v) Liberação Parcial Durante o Período de Retenção. Até o Fim do Período de Retenção, caso o ICSD apurado em qualquer Data de Verificação seja superior a 1,30x (um inteiro e três décimos), a Emissora deverá liberar exclusivamente os recursos correspondentes ao excesso de cobertura acima de 1,30x (um inteiro e três décimos), permanecendo retidos os demais recursos anteriormente acumulados na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, na Conta Vinculada e/ou na Conta Centralizadora, observada a Forma de Liberação (conforme abaixo definido);

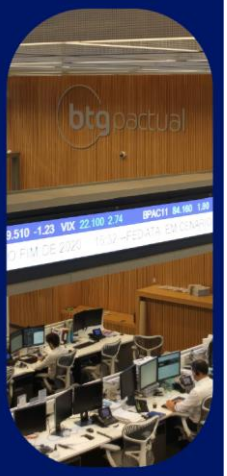
(vi) Encerramento do Período de Retenção. Verificado que o ICSD permaneceu superior a 1,30x (um inteiro e três décimos) por 2 (duas) Datas de Verificação consecutivas, o Período de Retenção será automaticamente encerrado e a totalidade dos recursos então retidos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, na Conta Vinculada e/ou na Conta Centralizadora será liberada no Dia Útil subsequente à respectiva Data de Verificação, observada a Forma de Liberação;

(vii) Forma de Liberação. Nos casos em que uma liberação de recursos for permitida nos termos dessa Cláusula, (a) os Créditos Imobiliários serão liberados ao Cedente na Conta do Cedente; e (b) os Recebíveis Adicionais serão liberados na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária ("Forma de Liberação");

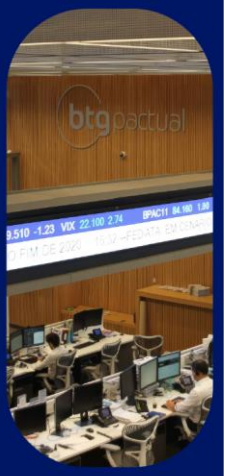
(viii) Amortização Extraordinária com Recursos Retidos. A Emissora deverá utilizar a totalidade dos recursos retidos Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários e/ou na Conta Vinculada para realizar a recompra parcial dos Créditos Imobiliários, com a consequente amortização extraordinária dos CRI, nas seguintes hipóteses:

(a) ocorrência de Evento de Retenção por 3 (três) Datas de Verificação consecutivas, sendo que a Amortização Extraordinária com recursos retidos deverá ser repetida nas Datas de Verificação imediatamente posteriores em que ocorrerem um Evento de Retenção, até que seja verificado o Encerramento Fim do Período de Retenção; ou

(b) caso o Período de Retenção permaneça vigente por 6 (seis) meses consecutivos.



Lastro	Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos aluguéis ("Aluguéis"), bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pelas Locatárias por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como, conforme aplicável, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais, bem como por eventual multa por rescisão dos Contratos de Locação, nos termos e condições previstos nos Contratos de Locação. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação.
Existência ou Não de Regime Fiduciário	Sim.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, nos Documentos da Operação e na legislação aplicável, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme Termo de Securitização: (i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, bem como pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada; (ii) pedido de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial da Emissora formulado por terceiros não elidido e/ou contestado, no prazo legal; (iii) extinção, liquidação, dissolução, decretação de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que as obrigações do Cedente ou da Locatária tenham sido observadas) previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida.
Tratamento Tributário	Os Titulares de 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. Considerando a possibilidade de alteração de tais regras tributárias, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo: *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF* Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando- se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015). Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995). O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos. As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do CMN, e que não sejam residentes em país ou



jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189- 49, 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

(i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e

(ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo CMN); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do CMN); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do CMN); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência; (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo CMN); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e § 1º-B, da Lei n° 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do CMN) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

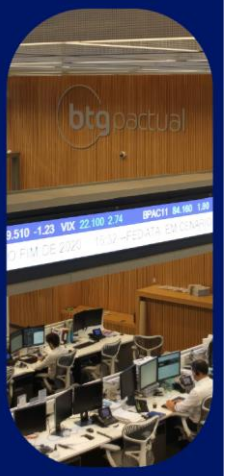
Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

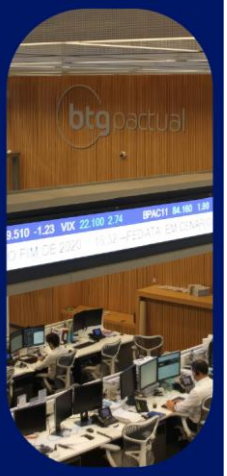
Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).



	Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).
Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não aplicável



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora, para pagamento ao Cedente do Valor de Cessão, na forma prevista no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos").

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos pelo Cedente, considerando que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

c) a data limite para que haja essa destinação

Não aplicável.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário

Não aplicável.

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 Oferta

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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.

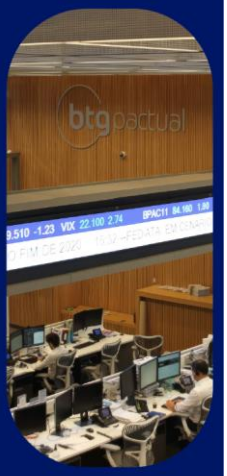
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.5 acima

Não aplicável.

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

Não aplicável.

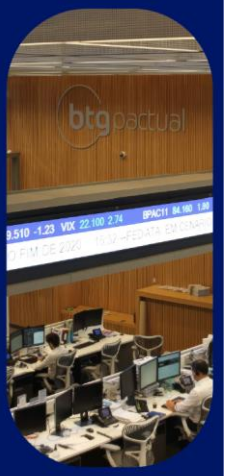


c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e

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 deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, do Cedente, das Locatárias e dos 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 Emissora, do Cedente, das Locatárias e dos participantes da Oferta 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 Emissora e pelo Cedente no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização, bem como os Formulários de Referência da Emissora e das Locatárias 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 Emissora e/ou o Cedente e/ou das Locatárias 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 Emissora e/ou do Cedente e/ou das Locatárias, 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 Emissora e/ou o Cedente e/ou as Locatárias.

O Formulário de Referência mais atual da Emissora na data deste Prospecto é o "Formulário de Referência – 2025", sendo certo que as informações do referido Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de qualquer investigação independente por parte dos Coordenadores e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

(i) Risco em função do Registro Automático na CVM e ausência de análise prévia da ANBIMA:

A Oferta foi objeto de registro automático na CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor. Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelo Cedente e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Nesse sentido, os Investidores 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, as Locatárias e o Cedente, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas sob o rito ordinário perante a CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, o que poderá atrasar seu cronograma ou modificar seus termos e condições. Caso isso aconteça, os Investidores serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



(ii) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Locatárias em razão da cessão de créditos resultante do Contrato de Cessão. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias, bem como do exercício de obrigações de recompra por parte do Cedente, caso aplicável, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Locatárias e/ou do Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações, no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias ou das obrigações de recompra pelo Cedente, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o respectivo Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(iii) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:

As fontes de recursos da Emissora, para fins de pagamento aos Titulares de CRI, decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(iv) Risco de Descasamento Temporal entre o Fluxo dos Créditos Imobiliários e o Cronograma de Pagamentos dos CRI:

A estrutura da Operação foi concebida considerando a existência de descasamento temporal entre (i) o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI; e (ii) o cronograma de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Em razão desse descasamento, o Patrimônio Separado poderá depender da utilização de recursos transitórios disponíveis na Conta Centralizadora ou na Conta Vinculada, dos Fundos, de mecanismos de recomposição, de eventos de recompra ou de outras fontes previstas nos Documentos da Operação para assegurar o cumprimento pontual das obrigações relacionadas aos CRI. Não há garantia de que tais mecanismos serão suficientes ou implementados tempestivamente, de forma que eventual atraso, inadimplemento, redução ou interrupção do fluxo dos Créditos Imobiliários poderá afetar a capacidade do Patrimônio Separado de honrar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI nas datas originalmente previstas, podendo resultar em atrasos, Amortizações Extraordinárias, Resgate Antecipado ou perdas patrimoniais aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(v) Risco de Insuficiência dos Créditos Imobiliários:

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são representados pelas CCIs, que por sua vez, são lastreadas nos Contratos de Locação, cujos valores, por lei, devem ser suficientes para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte das Locatárias, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Locatárias e/ou do Cedente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



(vi) Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário e restrições à negociação:

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há qualquer 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. Além disso, nos termos do artigo 86, inciso III, da RCVM 160, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, não sendo possível a sua negociação junto ao público em geral, sendo que, em qualquer caso, a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis. 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 investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento, de forma que os investidores que pretendam negociar seus CRI no mercado secundário poderão encontrar dificuldades, sendo, portanto, afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(vii) Risco de Insuficiência das Garantias:

É possível que as Garantias, enquanto não constituídas ou mesmo após a sua devida constituição, não sejam suficientes para viabilizar o resgate integral dos CRI. Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o resgate integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados. O valor de avaliação dos Imóveis considerado na Data de Emissão pode vir a sofrer alteração ao longo do tempo, o que poderá, por consequência, impactar a garantia dos Titulares dos CRI em caso de execução das Alienações Fiduciárias. O valor da Cessão Fiduciária depende dos recursos decorrentes dos rendimentos, direitos, créditos e demais direitos econômicos oriundos das cotas do CLSM objeto da Cessão Fiduciária, os quais, por sua vez, dependem da manutenção das condições previstas nos Contratos de Locação. Eventuais alterações ou distratos dos Contratos de Locação poderiam impactar negativamente a Cessão Fiduciária.

Adicionalmente, o procedimento de excussão das Garantias pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(viii) Não emissão de carta de conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e dos Devedores Relevantes no âmbito da Oferta:

Não será emitida carta conforto ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes dos Devedores Relevantes e/ou da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes nos Prospectos com as demonstrações financeiras por elas publicadas relativas ao último exercício social encerrado / disponível, nos termos do artigo 2º, §1º do Código ANBIMA de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas. Consequentemente, os auditores independentes dos Devedores Relevantes e da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras dos Devedores Relevantes e da Emissora constantes no Prospecto, o que poderá prejudicar a análise dos investidores acerca dos CRI e da Oferta. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e dos Devedores Relevantes divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais sociedades, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(ix) Risco de não cumprimento das Condições Precedentes Pagamento e o consequente cancelamento da Oferta:

O Contrato de Distribuição define diversas Condições Precedentes Pagamento que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes Pagamento, a Oferta pode vir a não ser realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da RCVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, o Cedente e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. Caso a Oferta seja cancelada, os investidores terão sua expectativa de investimento frustrada, sendo afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



(x) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de devedores ou emissores brasileiros e por títulos que tenham seu rendimento em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente e, consequentemente, os Titulares de CRI serão afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(xi) Risco de não formalização dos instrumentos de aquisição dos Imóveis:

Na data de integralização dos CRI, o Cedente é titular de direitos aquisitivos sobre os Imóveis nos termos do CVC. A aquisição da propriedade definitiva dependerá da lavratura das escrituras de compra e venda necessárias, bem como seu registro definitivo perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis. Ainda, o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e o Imóvel Mateus Juazeiro estão em processo de regularização perante os respectivos cartórios, de modo que a transferência da propriedade definitiva depende, adicionalmente, da devida regularização dos referidos imóveis.

Não há garantia em relação ao prazo para o registro, tampouco que o procedimento de regularização do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e do Imóvel Mateus Juazeiro será bem-sucedido e/ou que não será necessário regularizar condições adicionais dos Imóveis ou cumprir determinadas exigências dos Cartórios de Registro de Imóveis. Existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, o que poderá afetar negativamente as Garantias a serem outorgadas sobre os Imóveis e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(xii) Risco Relacionado à Regularização do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e do Imóvel Mateus Juazeiro

O Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e o Imóvel Mateus Juazeiro estão em processo de regularização perante os Cartórios de Registro de Imóveis competente.

Com relação ao Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, atualmente consta na respectiva matrícula que o proprietário tabular é a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – Previ, inscrita no CNPJ sob o nº 33.754.482/0001-24, apesar de a titularidade do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes ter sido transferida para o TRXF11, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30/04/2021 às fls. 125 do livro 5.999 do 14º Tabelião de Notas de São Paulo/SP. O TRXF11 ingressou com ação ordinária nº 0001257-21.2023.8.17.2810 perante a 2ª Vara da Fazenda Pública de Jaboatão dos Guararapes visando a obtenção da adequação do valor do ITBI ao valor da sua aquisição, visto que a Prefeitura efetuou a emissão da guia de ITBI em valor substancialmente superior ao valor do negócio. O registro da aquisição do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes pelo Cedente depende da obtenção de decisão liminar autorizando o registro da propriedade em nome do TRXF11.

Adicionalmente, com relação ao Imóvel Mateus Juazeiro, atualmente consta na respectiva matrícula que o proprietário tabular é a Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.925.343/0001-79, apesar de a condição de fundeiro do Imóvel Mateus Juazeiro ter sido transferida para a TR6 e a superfície ter sido transmitida ao TRXF11, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda e Constituição de Direito Real de Superfície lavrada em 12 07/05/2020 às fls. 75/86 do livro 6.486 do 14º Tabelião de Notas de São Paulo/SP ("Título Aquisitivo Imóvel Mateus Juazeiro"). A Prefeitura de Juazeiro, desmembrou equivocadamente o cadastro do Imóvel Juazeiro em dois contribuintes distintos, um vinculado à TR6 (referente ao solo) e outro ao TRXF11 (referente à superfície). Ademais, por ocasião do registro do Título Aquisitivo Imóvel Mateus Juazeiro, foi emitida nota devolutiva pelo Cartório de Registro de Imóveis de Juazeiro/BA condicionando seu registro à prévia averbação da construção erigida no Imóvel Mateus Juazeiro, motivo pelo qual referido registro permanece pendente. Desse modo, o registro da aquisição do Imóvel Mateus Juazeiro pelo Cedente depende da averbação da construção do Imóvel Mateus Juazeiro.

A ausência de registro da transferência da propriedade tabular do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e do Imóvel Mateus Juazeiro pode sujeitá-los a questionamentos por terceiros, incluindo antigos proprietários, credores, autoridades públicas ou quaisquer outros interessados, bem como gerar obstáculos à plena comprovação da titularidade imobiliária perante terceiros.

Caso as pendências existentes não sejam regularizadas ou a regularização ocorra em prazo superior ao esperado, poderá haver impacto sobre a gestão, exploração econômica, alienação, constituição de garantias ou eventual execução dos direitos relacionados a tais imóveis. Adicionalmente, eventuais disputas judiciais, administrativas ou registrais envolvendo a propriedade do Imóvel Carrefour Jaboatão



dos Guararapes e do Imóvel Mateus Juazeiro poderão resultar em custos adicionais, atrasos ou restrições ao exercício dos direitos decorrentes dos respectivos contratos de locação. A ocorrência de qualquer dessas situações poderá afetar negativamente o fluxo financeiro dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(xiii) Risco de não formalização e constituição das Garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação:

Na data de integralização dos CRI, as Alienações Fiduciárias a serem outorgadas nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária ainda não se encontrarão devidamente formalizadas, constituídas e exequíveis, na medida que serão celebradas e registradas perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes posteriormente à integralização dos CRI. Não há garantia em relação ao prazo para o registro das Alienações Fiduciárias perante os cartórios competentes, de modo que existe o risco de morosidade dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da completa constituição das Garantias, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Adicionalmente, os Imóveis encontram-se alienados fiduciariamente no âmbito das Operações Existentes (conforme definido no Contrato de Cessão) e, conforme descrito no Contrato de Cessão, parcela dos recursos decorrentes do pagamento do Valor de Cessão será destinada à quitação das referidas operações. Desse modo, caso a liberação das alienações fiduciárias constituídas no âmbito das Operações Existentes não seja realizada no prazo esperado haverá um atraso na constituição das Alienações Fiduciárias e, consequentemente, os Titulares dos CRI poderão ficar temporariamente privados de parcela das garantias originalmente previstas para a Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(xiv) Risco Relacionado à Não Constituição das Alienações Fiduciárias do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e ao Imóvel Mateus Juazeiro:

No âmbito da Operação, as Alienações Fiduciárias referentes ao Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e ao Imóvel Mateus Juazeiro poderão não ser constituídas no prazo esperado em razão da existência de pendências registrais relacionadas à regularização do registro da propriedade. Nessas hipóteses, a constituição e o registro das respectivas alienações fiduciárias dependerão da prévia superação de tais exigências perante os cartórios de registro de imóveis competentes, não sendo possível assegurar que tais providências serão concluídas dentro do prazo originalmente esperado ou, ainda, que serão concluídas de forma satisfatória.

Caso as Alienações Fiduciárias referentes ao Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e ao Imóvel Mateus Juazeiro não sejam devidamente constituídas e registradas, ou haja atraso relevante em sua constituição, os Titulares dos CRI poderão ficar temporariamente privados de parcela das garantias originalmente previstas para a Operação.

Ainda, a não inclusão de tais imóveis poderá resultar na concentração do pacote de garantias nos imóveis remanescentes, aumentando a exposição da Operação a eventuais sinistros ou desvalorizações localizadas destes ativos. Não há garantia de que as Garantias efetivamente constituídas serão suficientes para assegurar a recuperação integral dos valores devidos no âmbito da Emissão em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas.

Adicionalmente, não é possível assegurar que eventuais exigências formuladas pelos cartórios competentes, questionamentos de terceiros, irregularidades registrais identificadas futuramente ou outras contingências relacionadas à titularidade dos imóveis serão sanadas em prazo compatível com as expectativas dos investidores ou sem custos adicionais para a Operação. Dessa forma, a ausência, insuficiência ou atraso na constituição das Alienações Fiduciárias referentes ao Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e ao Imóvel Mateus Juazeiro poderá afetar adversamente o valor, a exequibilidade e a efetividade das garantias vinculadas aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(xv) Risco decorrente da vinculação da Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais à cessão fiduciária constituída no âmbito do CVC:

A estrutura de garantias da Emissão contempla a constituição da Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais, a qual recai sobre determinados recebíveis de titularidade do Cedente decorrentes de cessão fiduciária constituída no âmbito do CVC. Assim, a eficácia da Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais depende da validade, eficácia, exigibilidade e manutenção da cessão fiduciária preexistente da qual derivam os Recebíveis Adicionais de Titularidade do Comprador.



Nesse contexto, eventual invalidade, nulidade, ineficácia, extinção ou questionamento judicial, arbitral ou administrativo da cessão fiduciária preexistente poderá afetar direta ou indiretamente os Recebíveis Adicionais de Titularidade do Cedente cedidos fiduciariamente à Securitizadora. Da mesma forma, qualquer limitação à extensão dos direitos do Cedente decorrentes da cessão fiduciária original, ou à possibilidade de sua vinculação em garantia da Emissão, poderá reduzir a efetividade da Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais.

Adicionalmente, a execução da Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais poderá depender da prévia caracterização e exercício dos direitos conferidos ao Cedente no âmbito da cessão fiduciária preexistente, bem como da observância dos procedimentos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais e na legislação aplicável, o que poderá demandar providências adicionais e resultar em atrasos, custos adicionais ou recuperação de valores inferior à originalmente estimada.

Dessa forma, caso os direitos decorrentes da cessão fiduciária preexistente não possam ser exercidos, mantidos ou executados na extensão esperada, ou caso sejam objeto de contestação por terceiros, a Cessão Fiduciária poderá ter sua eficácia reduzida, comprometendo o cumprimento das obrigações assumidas pelo Cedente sobre a manutenção do ICSD e podendo resultar na recompra antecipada dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, na amortização extraordinária ou no resgate antecipado dos CRI. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração, afetando-os negativamente o horizonte de investimentos dos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(xvi) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora:

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xvii) Risco de liquidação do Patrimônio Separado:

Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Investidores que deliberará sobre os eventos de liquidação dos Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônios Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Na hipótese de a Assembleia Especial de Investidores não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Créditos Imobiliários, sendo, cada um dos Titulares de CRI, responsável por sua representação perante o Cedente. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



(xviii) Riscos Financeiros:

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (a) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (b) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (c) risco de falta de liquidez no mercado secundário, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xix) Capacidade creditícia e operacional das Locatárias:

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Locatárias. Portanto, a inadimplência das Locatárias pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Em casos de mera inadimplência das Locatárias, a estrutura dos CRI conta com alguns remédios, que incluem a utilização de recursos da Cessão Fiduciária, mas não contam com coobrigação do Cedente e/ou da Emissora. Além disso, a mera inadimplência de uma ou mais Locatárias não resultará na obrigação do Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários afetados, de modo que as Alienações Fiduciárias não poderão ser excutidas para essa finalidade e eventuais multas pecuniárias em razão de atrasos ou até rescisão dos Contratos de Locação podem não vir a ser pagas pelas Locatárias ao Cedente (e, portanto, aos Titulares dos CRI).

Ainda, os CRI somente contam com Fundo de Reserva equivalente a 02 (duas) parcelas mensais da Remuneração, de modo que pode haver insuficiência de recursos para realização dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI nesses casos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(xx) Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Titulares de CRI:

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

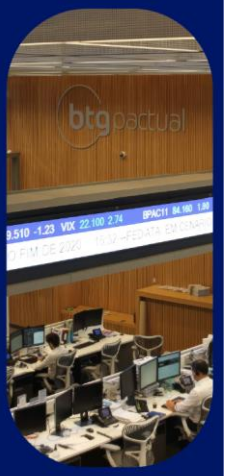
(xxi) Risco de Dação em Pagamento dos ativos do Patrimônio Separado:

Caso os titulares dos CRI não concordem em realizar aportes adicionais de recursos no Patrimônio Separado destinado ao custeio das despesas da operação consideradas necessárias, ou, ainda caso a Assembleia convocada para deliberar sobre as medidas a serem adotadas, a Securitizadora poderá, a qualquer tempo, e sempre com ciência do Agente Fiduciário, promover o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, conforme autorizado pela Lei nº 14.430. Dessa forma, a eventual impontualidade de aporte pelos Titulares dos CRI ou de deliberação em Assembleia poderá resultar na liquidação da emissão por meio de dação em pagamento, circunstância que pode impactar adversamente a capacidade de recuperação dos valores investidos e a previsibilidade de retorno dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

(xxii) Risco de Não Renovação e/ou Insuficiência dos Seguros:

Os Imóveis estão sujeitos a eventuais sinistros, não sendo possível garantir aos Titulares dos CRI que eventuais indenizações recebidas pelos seguros contratados nos termos dos Contratos de Locação sejam suficientes para a reconstrução total dos Imóveis, bem como, que na data de eventual sinistro os Imóveis estarão com a apólice de seguro devidamente contratada, o que poderá resultar em prejuízo aos Investidores.



Em caso de sinistros que afetem o recebimento de receitas oriundas da exploração econômica dos Imóveis, os Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para arcar com os pagamentos dos CRI, causando prejuízo aos Titulares de CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(xxiii) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários:

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". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "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".

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 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", mas como referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser 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 de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxiv) Risco de Insuficiência do Patrimônio Separado e Necessidade de Aporte pelos Titulares de CRI:

Nas hipóteses em que o Patrimônio Separado se revelar insuficiente para arcar com despesas da operação, custos de cobrança, honorários, despesas judiciais ou extrajudiciais, ou quaisquer valores necessários à recuperação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão ser chamados a realizar aportes financeiros adicionais, na forma prevista no Termo de Securitização. Não há garantia de que tais aportes não serão exigidos, tampouco de que os investidores terão capacidade ou disponibilidade para realizá-los quando solicitados, podendo a insuficiência de recursos comprometer a adoção de medidas de cobrança ou recuperação de crédito e resultar em perdas adicionais aos próprios investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

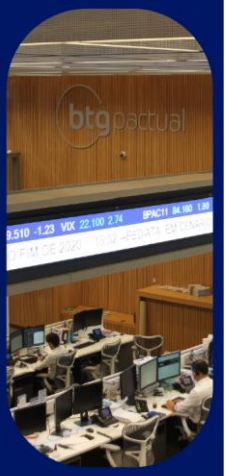
(xxv) Risco da capacidade das Locatárias e do Cedente honrarem suas obrigações oriundas dos Contratos de Locação:

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Locatárias e do Cedente honrarem com as obrigações por eles assumidas no Contrato de Cessão e nos Contratos de Locação. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, referidos passivos e/ou a existência de outras obrigações assumidas pelas Locatárias e/ou pelo Cedente poderão comprometer a capacidade destes de cumprirem com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou de qualquer obrigação pecuniária e não pecuniária que fazem parte da presente Emissão, o que, por sua vez, poderá afetar o fluxo de pagamentos esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxvi) Risco da não realização da carteira de ativos:

A Emissora é uma emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, inclusive, a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de



recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, afetando-os negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxvii) Risco Tributário:

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora, as Locatárias, o Cedente e seus respectivos clientes, conforme aplicável. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos e a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, das Locatárias e/ou do Cedente, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora, as Locatárias e/ou o Cedente serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Estas intervenções, que são em sua maioria imprevisíveis, podem impactar negativamente a Emissora, as Locatárias, o Cedente e os ativos relacionados aos CRI, podendo afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxviii) Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores:

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização. O Titular de CRI minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de CRI no caso de dissidência em Assembleias Especiais de Investidores. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Investidores, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderá ser afetada adversamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá resultar em impacto adverso para os Titulares de CRI no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à emissão dos CRI, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxix) A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário:

Nos termos da regulamentação em vigor, foram aceitas na Oferta as intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação.

Ademais, caso fosse verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas seriam canceladas, observado o previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram canceladas e, portanto, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá.



Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que, como foi permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxx) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:

A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta teve escopo limitado à análise (a) do Cedente visando: (a.1) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes do Cedente para celebrar os Documentos da Operação; (a.2) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; e (a.3) analisar as principais certidões expedidas em nome do Cedente; (b) dos Imóveis; e (c) da validade e exequibilidade dos Contratos de Locação. Dessa forma, não está incluído neste escopo a revisão de procedimentos fiscais, trabalhistas e previdenciários do Cedente, bem como aspectos técnicos ambientais ou regulatórios envolvendo os Imóveis ou as atividades desenvolvidas no local. Não foi realizada auditoria em relação às Locatárias. Tendo em vista o caráter limitado da auditoria, eventuais contingências poderão não ser identificadas, o que pode ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxxi) Risco referente à não apresentação de certidões da auditoria realizada no âmbito da Oferta:

A auditoria jurídica realizada no âmbito da Oferta foi realizada com escopo limitado e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos, bem como alguns esclarecimentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto das referidas auditorias não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxxii) A ocorrência de pré-pagamento dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI:

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, inclusive em caso de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Recompra Compulsória Venda Programada e Multa Indenizatória, conforme previsto no Termo de Securitização, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária dos CRI ou o resgate antecipado dos CRI, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida no Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto no Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI, ocasionando perdas financeiras para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

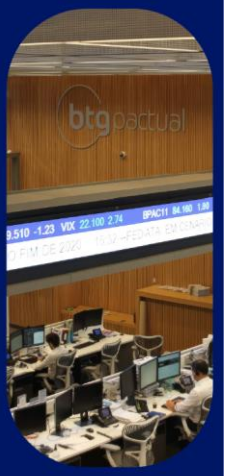
(xxxiii) Risco de Estrutura:

A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, afetando-os negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(xxxiv) A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como o Cedente:

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados



de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente os resultados e a liquidez do Cedente, das Locatárias e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

(xxxv) <u>O declínio no nível de atividade econômica e a consequente estagnação ou desaceleração do crescimento do PIB brasileiro e mundial:</u>

Os resultados operacionais do Cedente e das Locatárias são afetados pelo nível de atividade econômica no Brasil e no mundo. Uma diminuição da atividade econômica brasileira e mundial tipicamente resulta em redução da produção industrial que, por sua vez, implica redução dos negócios disponíveis para o Cedente e/ou para as Locatárias. Caso ocorra desaceleração do crescimento do PIB brasileiro e mundial, os resultados operacionais do Cedente e/ou das Locatárias podem vir a ser afetados adversamente, impactando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e podendo afetar de modo adverso o fluxo de pagamentos, assim afetando de modo adverso os CRI e consequentemente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

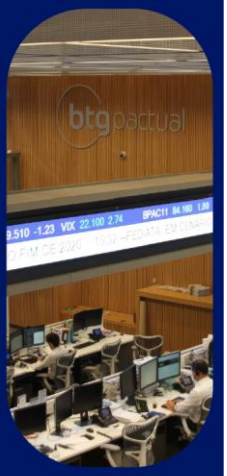
(xxxvi) <u>Risco decorrente das alterações na política monetária e nas taxas de juros:</u>

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora, do Cedente e das Locatárias. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora, das Locatárias e do Cedente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

(xxxvii) <u>O aumento ou a manutenção das taxas de juros reais pode causar um efeito adverso à economia brasileira:</u>

O Cedente e as Locatárias estão expostos ao risco de taxa de juros, uma vez que a maior parte de suas obrigações financeiras está atrelada a taxas flutuantes (taxa de juros de longo prazo, definida pelo Banco Central do Brasil, e a taxa DI). A taxa de juros de curto prazo do Brasil, derivada da taxa de juros de curto prazo fixada pelo Banco Central, tem sido mantida em níveis elevados nos últimos anos. A taxa básica de juros é a taxa básica de juros a pagar aos detentores de certos títulos emitidos pelo governo brasileiro e negociados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC). Por vezes, a taxa básica de juros tem sido mantida em níveis considerados incompatíveis com o crescimento econômico sustentável. Caso o Governo Federal aumente as taxas de juros, incluindo a Taxa de Juros a Longo Prazo ou adote outras medidas com relação à política monetária que resultem em um aumento significativo das taxas de juros, as despesas financeiras do Cedente e das Locatárias poderão aumentar significativamente por conta da indexação desses índices as taxas aplicáveis, afetando adversamente a sua condição econômico-financeira, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e podendo afetar de modo adverso o fluxo de pagamentos, assim afetando de modo adverso os CRI e consequentemente os Titulares de CRI. Além disso, a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que



tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Com menor liquidez o Titular de CRI poderá ter dificuldade de negociar os CRI para terceiros, assim afetando de maneira adversa os CRI e consequentemente afetando de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxxviii) O governo brasileiro exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira:

O Cedente e/ou as Locatárias não têm controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro, e não pode prevê-las. Os negócios do Cedente e/ou das Locatárias, sua situação financeira, o resultado de suas operações e suas perspectivas poderão ser prejudicados por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) expansão ou contração da economia global ou brasileira; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) controle sobre importação e exportação; (d) flutuações cambiais relevantes; (e) alterações no regime fiscal e tributário; (f) alterações nas normas trabalhistas; (g) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (h) taxas de juros; (i) inflação; (j) política monetária; (k) ambiente regulatório pertinente às atividades do Cedente e às Locação; (l) política fiscal; e (m) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo brasileiro 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 brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por devedoras brasileiras. Tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar negativamente a capacidade das Locatárias de pagamento dos Créditos Imobiliários, consequentemente afetar de maneira adversa os CRI e os seus Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xxxix) A inflação e os esforços do governo brasileiro de controle da inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil:

As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Eventuais futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Na hipótese de o Brasil sofrer aumento de inflação no futuro, o governo brasileiro poderá optar por elevar as taxas de juros oficiais. A alta na taxa de juros pode ter um efeito adverso nas atividades, e capacidade de pagamento das Locatárias e/ou do Cedente, pelos seguintes motivos: (i) o Cedente e as Locatárias podem não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos; (ii) a alta das taxas de inflação poderá gerar um aumento na taxa de juros interna impactando diretamente no custo de captação de recursos do Cedente e das Locatárias, bem como no seu custo de financiamento, de modo a elevar o custo de serviço de dívidas do Cedente e das Locatárias expressas em reais, acarretando, deste modo, um lucro líquido menor para as Locatárias e/ou o Cedente; e (iii) a elevação da taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna poderão acarretar redução da liquidez das Locatárias e/ou do Cedente nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria diretamente a sua capacidade para refinanciar seus endividamentos. Qualquer redução na receita líquida ou no lucro líquido e qualquer deterioração da situação econômico-financeira das Locatárias e/ou do Cedente poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e podendo afetar de modo adverso o fluxo de pagamentos dos CRI e consequentemente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xl) As guerras entre Ucrânia e a Federação Russa, bem como Israel e Palestina poderão afetar adversamente o cenário econômico brasileiro e, por consequência, o mercado de capitais do Brasil e o investimento nos CRI:

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, os conflitos envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, bem como aquele envolvendo Israel e a Palestina, por exemplo, trazem como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira



aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China), dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. 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 imobiliários emitidos pela Emissora. 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 Brasil, 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 e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, as Locatárias e o Cedente, podendo afetar de maneira negativa o fluxo de pagamento dos CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(xli) Risco de Barreiras Comerciais e Impactos no Comércio:

A adoção de medidas de política comercial protecionista pela administração norte-americana, como o aumento significativo de tarifas de importação aplicáveis a produtos brasileiros (o chamado "tarifaço"), pode gerar impactos negativos relevantes sobre diversos setores da economia nacional. A imposição de tarifas pode reduzir a competitividade dos produtos brasileiros no mercado internacional, restringindo exportações, comprimindo margens de lucro e pressionando o fluxo de caixa das Locatárias e/ou do Cedente.

Os efeitos adversos de um tarifaço tendem a se irradiar também para o mercado doméstico. A menor competitividade externa pode resultar em excesso de oferta de determinados produtos no mercado interno, com pressão baixista sobre preços e margens no comércio atacadista. Essa pressão, por sua vez, pode ser parcialmente repassada ao varejo, com potenciais distorções de preços ao consumidor final, aumento de custos logísticos e redução de liquidez nas cadeias de suprimento. Tais fatores podem afetar não apenas a receita das Locatárias e/ou do Cedente, mas também de seus clientes, aumentando a incerteza quanto à sua capacidade de cumprir tempestivamente as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xlii) Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil:

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual 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, o que pode impactar adversamente na capacidade de pagamento das Locatárias e do Cedente, podendo afetar adversamente os CRI e consequentemente afetando de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(xliii) Risco Relacionado aos Prestadores de Serviços Envolvidos na Estrutura da Operação e a Eventuais Conflitos de Interesses:

A estruturação, a manutenção e o funcionamento da presente operação de securitização dependem da atuação coordenada de diversos prestadores de serviços, incluindo, sem limitação, os Coordenadores, o Custodiante, o Agente Fiduciário e o Auditor Independente, bem como quaisquer demais prestadores contratados pela Emissora para execução de atividades operacionais, financeiras, legais ou de verificação de lastro. A adequada prestação desses serviços é essencial para o monitoramento dos Créditos Imobiliários, a condução dos fluxos financeiros, a guarda e atualização dos documentos comprobatórios, e o cumprimento de diversas obrigações previstas no Termo de Securitização e na regulação aplicável.



Eventuais falhas, omissões, atrasos, divergências operacionais ou descumprimentos contratuais por parte de tais prestadores podem afetar negativamente a capacidade de monitoramento da operação, a realização de verificações de lastro, a apuração de eventos relevantes, a correta alocação de pagamentos e, em última instância, o fluxo de pagamentos aos titulares dos CRI. Tais falhas podem incluir, exemplificativamente: (i) inconsistências na conferência dos documentos lastro; (ii) atrasos na conciliação dos recebíveis e fluxos operacionais; (iii) erros na manutenção dos registros e sistemas de controle; (iv) deficiências na execução das rotinas de cobrança; e (v) insuficiências nos procedimentos de verificação previstos no Termo de Securitização.

Além disso, determinados prestadores de serviços podem integrar o mesmo grupo econômico ou manter relações comerciais, contratuais ou estratégicas entre si, com a Emissora, com o Cedente ou com eventuais partes relacionadas, o que pode dar ensejo a potenciais conflitos de interesses. Nessas situações, decisões tomadas por tais prestadores – incluindo análises de lastro, pareceres, recomendações, procedimentos de verificação, ações de cobrança e encaminhamento de eventos de crédito – podem, direta ou indiretamente, ser influenciadas por tais relações, não sendo possível assegurar que sejam sempre adotadas estritamente no melhor interesse dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

(xliv) Risco Relacionado à Originação, Formalização, Existência, Validade e Eficácia do Lastro:

Os CRI desta emissão são lastreados em Créditos Imobiliários cuja existência, validade e eficácia dependem da correta originação, formalização, documentação e conformidade jurídica dos Contratos de Locação que lhes dá origem, não sendo possível assegurar que tais documentos estejam livres de falhas, vícios, inconsistências ou irregularidades que possam afetar sua exigibilidade ou seu enquadramento legal. Informações fornecidas pelas Locatárias, pelo Cedente ou terceiros podem ser incompletas ou imprecisas, e eventual invalidade, ineficácia ou inexigibilidade de quaisquer créditos pode reduzir o fluxo de pagamentos da operação e impactar negativamente os titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

(xlv) A performance dos CRI depende diretamente do desempenho dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro, os quais estão sujeitos ao risco de inadimplemento, atrasos, renegociações, revisões contratuais, rescisões, redução de receitas ou quaisquer eventos que afetem a capacidade de pagamento dos Devedores:

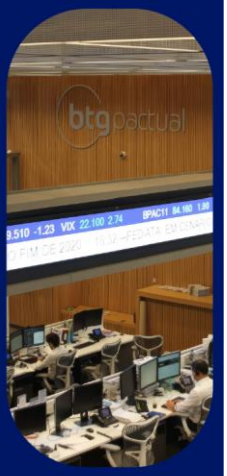
Variações adversas na performance do lastro — incluindo deterioração da saúde financeira das Locatárias, redução de ocupação, queda de receitas, alterações regulatórias, desapropriações, disputas contratuais ou mudanças nas condições de mercado — podem reduzir ou postergar os fluxos de pagamentos destinados ao pagamento dos CRI, comprometendo a capacidade da Emissora de honrar pontualmente as obrigações assumidas perante os titulares dos CRI. Não há garantia de que eventuais mecanismos de mitigação previstos no Termo de Securitização serão suficientes para neutralizar tais riscos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

(xlvi) Riscos de Fungibilidade:

A segregação e o direcionamento dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI dependem da correta execução de rotinas operacionais envolvendo as Locatárias, o Cedente, a Emissora e os prestadores de serviços responsáveis pela conciliação, controle e alocação dos recursos da operação. Falhas, atrasos, erros de processamento, inconsistências cadastrais ou sistêmicas, desvio ou retenção indevida de valores, bem como qualquer deficiência na implementação ou manutenção dos mecanismos de segregação podem comprometer a destinação tempestiva e integral dos recursos ao Patrimônio Separado, reduzindo ou postergando os valores disponíveis para pagamento dos CRI. Não há garantia de que os procedimentos adotados serão suficientes para assegurar a correta e contínua segregação dos fluxos financeiros da operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média



(xlvii) A operacionalização da segregação dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI depende da correta execução de procedimentos de identificação, direcionamento, conciliação e controle dos valores devidos pelas Locatárias, os quais podem envolver múltiplos sistemas, contas, prestadores de serviços e rotinas operacionais:

Falhas, atrasos, erros de processamento, inconsistências de informação, desvio de fluxo, pagamentos indevidos, interferências de terceiros, bem como quaisquer deficiências nos mecanismos de segregação e controle podem comprometer a destinação adequada dos recursos à conta da operação, reduzindo ou postergando os valores disponíveis para amortizações e remunerações dos CRI. Não há garantia de que os procedimentos adotados pela Emissora, pelas Locatárias, pelo Cedente ou prestadores de serviços serão sempre suficientes para assegurar a segregação tempestiva e integral dos valores vinculados à operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

(xlviii) Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros:

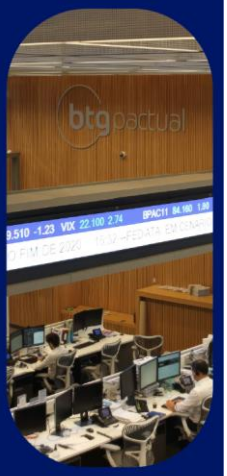
O mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é influenciado pelas condições econômicas e de mercado no Brasil e, em graus variáveis, pelas condições de mercado em outros países, incluindo os da América Latina e outros em desenvolvimento. Embora as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode fazer com que os mercados de capitais em outros países variem. Acontecimentos ou condições em outros países, incluindo os em desenvolvimento, por vezes afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira e resultaram em saídas consideráveis de fundos e reduções na quantidade de moeda estrangeira investida no Brasil, bem como acesso limitado a mercados de capitais, podendo afetar material e adversamente a capacidade das Locatárias e/ou do Cedente de contratar empréstimos a uma taxa de juros aceitável ou de levantar capital quando e se houver necessidade de fazê-lo. A volatilidade nos preços de mercado dos títulos brasileiros aumentou de tempos em tempos, e a percepção dos investidores quanto ao aumento do risco devido a crises em outros países, incluindo países em desenvolvimento, também pode levar a uma redução no preço de mercado das notas.

Além disso, fatores relacionados a crise geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência o mercado de capitais. O conflito envolvendo Rússia e Ucrânia, por exemplo, traz risco de elevação do preço de insumos como combustíveis e gás, assim como o recente conflito entre Estados Unido e Irã traz risco de elevação dos preços do barril de petróleo. Esses aumentos podem causar ainda mais pressão inflacionária, dificultando ainda mais a retomada da economia brasileira.

Adicionalmente, os conflitos impactam no fornecimento global de commodities agrícolas, aumentando a demanda pela produção brasileira, gerando elevação das exportações e pressão sobre preço interno, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Quaisquer desses acontecimentos poderão afetar adversamente os negócios das Locatárias, do Cedente, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações das Locatárias, do Cedente, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades do Cedente e das Locatárias, em razão de força maior, por exemplo. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal das Locatárias e do Cedente ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades das Locatárias ou do Cedente, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, as Locatárias e/ou o Cedente podem ser incapazes de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, consequentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia afetar os CRI de modo adverso e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



(xlix) Riscos de verificação de lastro, manutenção de documentos comprobatórios, processos operacionais de cobrança e fluxos financeiros:

A existência e validade do lastro dos CRI dependem da validade, eficácia e exequibilidade das obrigações oriundas dos Contratos de Locação. Além disso, os documentos comprobatórios do lastro poderão ser alterados na medida em que sejam celebrados pelas Locatárias e pelo Cedente aditamentos aos Contratos de Locação que não sejam disponibilizados à Securitizadora. Adicionalmente, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias em suas respectivas datas de vencimento, o eventual não exercício de direitos pelas Locatárias, pelo Cedente ou Emissora com relação à cobrança de tais Créditos Imobiliários poderá resultar em prejuízos aos titulares de CRI em razão de potenciais atrasos nos pagamentos dos valores a eles devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(l) Riscos do Setor de Atuação das Locatárias:

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI decorrem dos Contratos de Locação celebrados com as Locatárias, cujas capacidade de pagamento e desempenho operacional estão diretamente expostos às condições do setor de atacarejo no Brasil, segmento caracterizado por elevada competitividade, margens pressionadas, sensibilidade ao ambiente macroeconômico, variações no poder de compra dos consumidores, custos logísticos significativos e eventuais impactos na cadeia de abastecimento. Fatores adversos que afetem o desempenho operacional ou financeiro das Locatárias – como aumento de despesas operacionais, mudanças regulatórias, pressões competitivas, dificuldades de expansão ou restrições de crédito — podem comprometer sua capacidade de honrar pontualmente os Contratos de Locação que compõem o lastro, reduzindo ou retardando os fluxos de pagamento da operação e impactando negativamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(li) Risco de Concentração em um ou Mais Devedores dos Créditos Imobiliários:

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI decorrem dos Contrato de Locação, de forma que o adimplemento das obrigações assumidas no âmbito dos CRI poderá depender substancialmente da capacidade financeira, operacional e patrimonial de uma ou mais Locatárias e respectivos garantidores. Dessa forma, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou patrimonial de qualquer das Locatárias, fiadores ou garantidores relevantes — incluindo, sem limitação, recuperação judicial, recuperação extrajudicial, falência, insolvência, redução de receitas, fechamento de lojas, deterioração do setor varejista, encerramento de operações, inadimplemento contratual, disputas judiciais ou resilição dos Contratos de Locação — poderá impactar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar tempestivamente as obrigações relativas aos CRI. Adicionalmente, eventual inadimplemento de uma ou mais Locatárias relevantes poderá resultar em vacância dos Imóveis, redução da receita imobiliária, necessidade de renegociação contratual, substituição de locatários ou execução de garantias, situações que podem demandar prazo significativo e gerar custos adicionais, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lii) Risco de Descasamento de Índices de Correção Monetária entre os CRI e os Créditos Imobiliários:

Os CRI poderão possuir índice de atualização monetária, periodicidade de reajuste, metodologia de cálculo ou critérios de capitalização distintos daqueles aplicáveis aos Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Emissão. Em razão disso, poderá ocorrer descasamento entre a variação da remuneração e/ou do saldo devedor dos CRI e a variação dos valores recebidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, inclusive em cenários de inflação elevada, deflação, alteração relevante dos índices de preços, suspensão de divulgação de índices oficiais, substituição de indexadores ou divergência entre as datas de reajuste aplicáveis aos respectivos fluxos financeiros. Tal descasamento poderá impactar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de gerar recursos suficientes para o adimplemento integral e tempestivo das obrigações relacionadas aos CRI, podendo ocasionar necessidade de utilização de mecanismos de suporte de liquidez, recomposição de fundos, amortizações extraordinárias, resgate antecipado ou, ainda, perdas patrimoniais aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



(liii) Risco de Descasamento de Índices de Correção Monetária:

Parte dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Operação decorre de contrato de locação cujo valor é corrigido por índice diverso do aplicável aos CRI, qual seja, o IGP-M, enquanto os CRI serão corrigidos pelo IPCA.

Caso a variação do IGP-M seja inferior à variação do IPCA durante determinado período, ou caso o IGP-M apresente variação negativa (deflação), poderá ocorrer descasamento entre a evolução das receitas decorrentes dos Créditos Imobiliários e as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, reduzindo ou eliminando a margem financeira disponível para cumprimento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, cenários de forte volatilidade do IGP-M podem levar a renegociações bilaterais dos aluguéis entre locador e locatários para alteração do indexador ou concessão de descontos, o que também poderá afetar o fluxo de recebíveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(liv) Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis:

A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à RCVM 60 e à Lei 14.430. Como a RCVM 60 e a Lei 14.430 possuem início da sua vigência em data recente, poderão surgir diferentes interpretações acerca da RCVM 60 e da Lei 14.430, 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lv) Manutenção do Registro na CVM da Emissora:

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia securitizadora, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e do agronegócio e, portanto, sua atividade principal. Nesta hipótese, será convocada Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca da (i) transferência do Patrimônio Separado ou a sua manutenção na Emissora, no caso de suspensão de registro, ou, (ii) forma de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, no caso de cancelamento de registro. Em ambos os casos, poderá ser frustrado o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lvi) Crescimento da Emissora e de seu Capital:

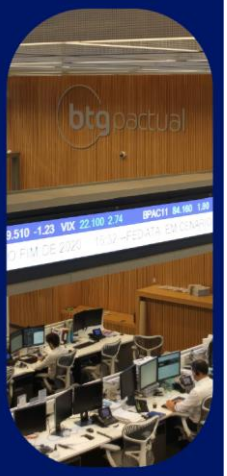
O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lvii) A Importância de uma Equipe Qualificada:

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado, bem como de gestão dos ativos da Emissora e dos valores mobiliários por ela emitidos afetando negativamente os CRI e os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



(lviii) Riscos de alterações na legislação em vigor e no mercado de securitização:

Considerando o caráter de operação estruturada, todos os Documentos da Operação e partes envolvidas estão sujeitos a legislação vigente nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos podem proibir ou restringir severamente as atividades de securitização e imobiliária. As agências governamentais ou outras autoridades, em todos os níveis da federação, podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes na data de assinatura do Termo de Securitização. Nessa hipótese, o mercado de securitização sobretudo as operações envolvendo CRI poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Titulares dos CRI. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se aditar o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, sem necessidade de prévia anuência dos Titulares dos CRIs, o que poderá também afetar a rentabilidade dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lix) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer termos e condições específicos dos CRI, o que afeta negativamente os CRI e os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lx) Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua:

Atualmente o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei nº 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos, de forma que ainda não há interpretação unanime sobre o tema ou qualquer julgado ou precedente estabelecido ao mercado, de forma que, tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lxi) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco (Rating):

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no Termo de Securitização. A ausência de classificação de risco pode não permitir aos Investidores a completa compreensão dos riscos de crédito envolvidos, bem como não permite que, junto com outras condições previstas na RCVM 60, os CRI sejam negociados no mercado secundário a investidores em geral, afetando-os negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lxii) Ausência de coobrigação da Securitizadora:

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos de acordo com este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Locatárias poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os



riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade das Locatárias e/ou do Cedente, conforme o caso, de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lxiii) Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora:

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lxiv) Risco Relacionado à Opção de Substituição dos Direitos Creditórios:

Nos termos dos Documentos da Operação, os Contratos de Locação e os Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias poderão ser substituídos em hipóteses específicas. Tal substituição poderá envolver riscos adicionais aos Titulares de CRI, incluindo, sem limitação: (i) existência de vícios, falhas, inconsistências, irregularidades ou fragilidades no processo de originação dos novos contratos de locação e/ou das novas alienações fiduciárias de imóveis, conforme o caso, incluindo falhas cadastrais, documentais, registrais, operacionais ou de compliance; (ii) questionamentos judiciais ou extrajudiciais acerca da validade, existência, exigibilidade, eficácia ou oponibilidade da cessão dos novos créditos imobiliários e/ou das novas alienações fiduciárias de imóveis, conforme o caso, à Emissora e ao Patrimônio Separado; (iii) riscos relacionados à fungibilidade dos recursos decorrentes dos novos créditos imobiliários, especialmente em hipóteses de ausência de segregação adequada de contas, fluxos financeiros ou controles operacionais; e (iv) riscos relacionados à formalização, constituição, entrega, registro, custódia ou perfeita transferência dos documentos comprobatórios dos novos créditos imobiliários e/ou das novas alienações fiduciárias de imóveis, conforme o caso, conforme o caso, incluindo atrasos, falhas ou insuficiência documental. A materialização de quaisquer desses riscos poderá afetar negativamente a capacidade de cobrança, execução ou recuperação dos Créditos Imobiliários substituídos, bem como eventual excussão das novas alienações fiduciárias de imóveis, comprometendo o fluxo de recursos do Patrimônio Separado e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo ocasionar atrasos, perdas patrimoniais ou inadimplemento das obrigações devidas aos Titulares de CRI.

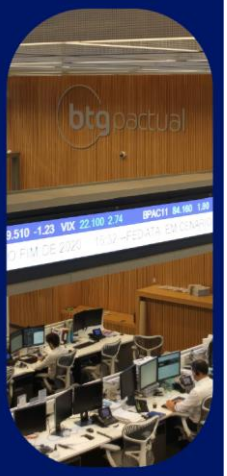
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lxv) Risco de Sinistro, Deterioração ou Desvalorização dos Imóveis e Não Cumprimento da Razão de Garantia:

O valor dos Imóveis poderá sofrer alterações, inclusive em razão do potencial econômico da região e atividades preponderantes. Adicionalmente, diversos eventos podem resultar na desvalorização ou deterioração dos Imóveis, tais como sinistros de diversas naturezas (incêndio, alagamento, desabamento, vendavais, tempestades, pragas, invasões, entre outros), e, ainda, desapropriações por parte do Poder Público, seja em razão de eventuais débitos existentes ou por outros motivos de interesse público, impactando sensivelmente seu valor de avaliação. Não há como garantir que a Razão de Garantia será observada durante o prazo da Emissão.

A deterioração, perda ou desvalorização dos Imóveis, caso acarrete no desenquadramento da Razão de Garantia, poderá gerar o resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, tais eventos poderão reduzir o interesse de terceiros na aquisição dos Imóveis e dificultar eventual excussão da Alienação Fiduciária. Adicionalmente, ainda que o processo de excussão seja concluído com a alienação dos Imóveis, o produto da excussão poderá não ser suficiente para a quitação integral do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. Assim, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



(lxvi) A eficácia em relação a terceiros da cessão dos Créditos Imobiliários está sujeita ao registro do Contrato de Cessão no Cartório de RTD:

A cessão dos Créditos Imobiliários deverá ser constituída nos termos do Contrato de Cessão previamente à liquidação da Oferta, por se tratar de Condição Precedente da colocação dos CRI. O Contrato de Cessão não se encontra devidamente registrado perante o cartório de registro de títulos e documentos competente. Em atendimento ao disposto no artigo 130, 10º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, o Contrato de Cessão deverá ser protocolado e registrado pelo Cedente no competente cartório de registro de títulos e documentos, nos prazos indicados no Contrato de Cessão. O inadimplemento de tal obrigação ou a intempestividade do cartório de registro de títulos e documentos competente em proceder com o registro necessário poderá suscitar questionamentos em relação à eficácia da cessão perante terceiros, nos termos da legislação aplicável, afetando o sucesso da Oferta a capacidade de cobrança e recebimento, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários, podendo acarretar perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lxvii) Risco de término e/ou rescisão dos Contratos de Locação:

Os Contratos de Locação estão sujeitos a rescisão pelas Locatárias e pelo Cedente. Caso isso ocorra, não é possível garantir que os Contratos de Locação rescindidos serão devidamente substituídos pelo Cedente, conforme previsto no Contrato de Cessão, ou, ainda, caso o Cedente não exerça a Opção de Substituição Locação no prazo estipulado no Contrato, não é possível garantir que o Valor de Recompra e o Prêmio de Recompra devidos, conforme o caso, serão adimplidos, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(lxviii) Riscos relacionados ao Cedente

Risco decorrente da recente constituição do Cedente:

O Cedente foi constituído recentemente e sua carteira será formada, inicialmente pelos Imóveis que servem de lastro aos CRI, não possuindo, portanto, histórico operacional nem demonstrações financeiras auditadas relativas ao seu desempenho como proprietário dos Imóveis. A ausência de histórico de desempenho dificulta a avaliação, pelos Titulares de CRI, da real capacidade do Cedente de administrar adequadamente sua carteira de ativos imobiliários e de honrar as obrigações decorrentes dos Contratos de Locação nos termos em que foram cedidos e dos demais Documentos da Operação.

Caso o Cedente enfrente dificuldades operacionais, de gestão ou de integração dos ativos durante sua fase inicial de funcionamento, poderá haver descontinuidade ou insuficiência nos fluxos de caixa provenientes dos Contratos de Locação que compõem o lastro dos CRI, impactando negativamente a capacidade de pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, em prejuízo dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

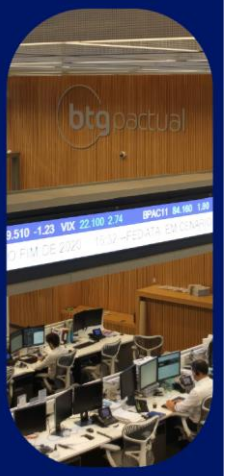
Risco decorrente do prazo de duração determinado do Cedente:

O Cedente possui prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, contados da data de primeira integralização de Cotas Subclasse A, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.

A liquidação do Cedente poderá ensejar a ocorrência de Evento de Recompra Compulsória. Nessa hipótese, poderá não haver recursos suficientes no âmbito do Cedente para a realização da recompra compulsória, bem como é possível que a execução das garantias vinculadas à operação não seja suficiente, situação em que os investidores poderão não receber os valores a que fariam jus, total ou parcialmente, dentro do prazo esperado.

Por outro lado, caso a recompra compulsória seja realizada com sucesso, os Titulares de CRI terão seus títulos resgatados de forma antecipada, com consequente redução do prazo de investimento originalmente previsto. Nessa situação, os investidores poderão não encontrar no mercado oportunidades de reinvestimento com retorno equivalente ao dos CRI, sujeitando-se a condições menos favoráveis e à eventual perda de rentabilidade esperada para o período remanescente do investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



Risco de desinvestimento antecipado dos Imóveis pelo Cedente:

O Regulamento do Cedente permite a alienação dos Imóveis integrantes de sua carteira sem prévia aprovação em assembleia especial de cotistas.

Considerando que a venda de qualquer dos Imóveis deve ocasionar a recompra dos Créditos Imobiliários a eles vinculados, com o consequente pagamento antecipado dos CRI, nessa situação é possível que os investidores não encontrem no mercado oportunidades de reinvestimento com retorno equivalente ao dos CRI, sujeitando-se a condições menos favoráveis e à eventual perda de rentabilidade esperada para o período remanescente do investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

Risco de conflito de interesses entre o Gestor e o Administrador do Cedente e os Titulares de CRI:

O Gestor do Cedente é a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. e o Administrador do Cedente é o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, ambos integrantes do Grupo BTG Pactual, que também atua como Coordenador Líder da Oferta dos CRI. As decisões relativas à administração e gestão do Cedente — tais como renovação dos Contratos de Locação, alocação de recursos, realização de benfeitorias nos Imóveis e estratégia de desinvestimento — são tomadas exclusivamente no interesse dos cotistas do Cedente, sem que haja qualquer obrigação contratual de os Prestadores de Serviços Essenciais do Cedente agirem de modo a preservar os interesses dos Titulares de CRI.

Nessa estrutura, é possível que decisões tomadas no âmbito do Cedente, justificadas por critérios de maximização de retorno para os cotistas ou por razões estratégicas do grupo econômico ao qual pertencem o Gestor e o Administrador, conflitem com a estabilidade e continuidade dos fluxos de caixa necessários ao pagamento dos CRI, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

Risco imobiliário:

O preço dos ativos do Cedente, bem como dos outros ativos relacionados ao setor imobiliário são influenciados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária e fiscal. A deterioração do ambiente macroeconômico — especialmente cenários de recessão prolongada, alta de juros ou compressão do poder aquisitivo da população — pode impactar negativamente as margens operacionais dos Locatários, aumentando o risco de inadimplência ou de renegociação dos Contratos de Locação que compõem o lastro dos CRI, comprometendo o fluxo de pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

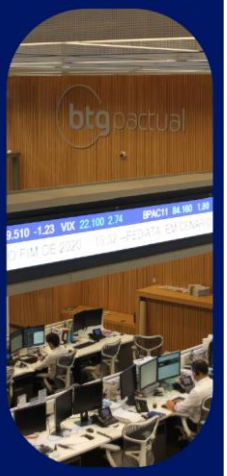
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(lxviii) Riscos relacionados à Sendas e ao seu setor de atuação:

Este item trata dos 5 principais fatores de riscos da Sendas, conforme descritos no formulário de referência da Sendas, considerando que esta figura como Devedor Relevante dos Créditos Imobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios da Sendas, 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 devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Outros riscos que atualmente não se consideram relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente a Sendas.

A Sendas enfrenta concorrência significativa e pressão para se adaptar a mudanças nos hábitos de consumo, o que pode afetar negativamente sua participação de mercado e lucro líquido

A Sendas atua no setor de atacado de autosserviço, que é altamente competitivo. A Sendas compete em preço, sortimento de produtos, localização e layout das lojas e serviços. Os hábitos de consumo estão em constante mudança e a Sendas pode não ser capaz de antecipar e responder rapidamente a essas mudanças. A Sendas enfrenta concorrência intensa de pequenos varejistas, especificamente daqueles que operam no segmento informal da economia. A Sendas também compete com grandes redes nos segmentos de atacado de autosserviço e de varejo. Além disso, nos seus mercados, em todo o Brasil, a Sendas concorre com outras redes de alimentos, mercadorias gerais e atacado de autosserviço, bem como supermercados locais e mercearias independentes. No setor de eletrodomésticos, também concorre com grandes redes multinacionais e grandes empresas especializadas. Aquisições ou fusões no setor também poderão aumentar a concorrência e afetar adversamente a participação de mercado e lucro líquido da Sendas.



Se não for capaz de competir com sucessos em seus mercados-alvo (incluindo adaptar seu formato de loja ou layout, identificar locais e abrir lojas em áreas preferidas, ajustar rapidamente seu sortimento de produtos ou preços) ou ajustar de outra forma às mudanças de preferências do consumidor, como compras em dispositivos móveis, seus negócios e resultados de operação poderão ser material e adversamente afetados, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A Sendas pode ser afetada pelo seu nível de endividamento

Em 31 de dezembro de 2024, a Sendas possuía um total de R$ 16.175 milhões em empréstimos, debêntures e notas promissórias, sendo R$ 1.991 milhões no passivo circulante e R$ 14.184 milhões no passivo não circulante. Se a Sendas não for capaz de pagar ou refinanciar seus empréstimos, em suas respectivas datas de vencimento, isso pode afetar adversamente a Sendas e sua situação financeira. O endividamento da Sendas pode: (i) dificultar que a Sendas satisfaça suas obrigações, incluindo o pagamento do serviço da dívida; (ii) limitar a capacidade da Sendas de obter recursos adicionais para operar o seu negócio; (iii) demandar grande parte do fluxo de caixa da Sendas para arcar com o serviço de dívida, limitando a sua capacidade de utilizar tais recursos para capital de giro, despesas de capital e outros; (iv) limitar a flexibilidade de planejamento ou reação da Sendas frente à concorrência ou alterações no setor; (v) colocar a Sendas em desvantagem competitiva em relação a seus concorrentes que tenham um endividamento menor; (vi) tornar a Sendas mais vulnerável ao aumento de taxa de juros, resultando em aumento nos custos dos juros em relação a dívida com taxa de juros flutuante; e (vii) aumentar a vulnerabilidade da Sendas a condições gerais adversas da economia e do seu segmento de atuação, incluindo mudanças nas taxas de juros ou uma desaceleração nos negócios da Sendas ou na economia em geral. Adicionalmente, qualquer negócio que a Sendas adquira por meio de captação de novas dívidas pode aumentar a alavancagem da Sendas e causar um ou mais dos efeitos descritos acima, o que pode afetar negativamente seus negócios e resultados de operação e, consequentemente a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, consequentemente, os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Incidentes cibernéticos e violações de segurança e privacidade aos sistemas da Sendas podem causar um efeito adverso relevante aos negócios e à reputação da Sendas. Ademais, a Sendas pode não ser capaz de renovar ou manter em vigor os contratos de licenciamento de software

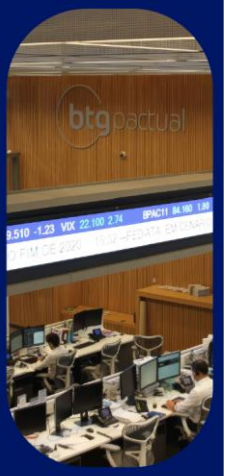
A Sendas está sujeita a uma ampla gama de ameaças cibernéticas, incluindo ataques, com níveis variados de sofisticação. Essas ameaças cibernéticas estão relacionadas à confidencialidade, disponibilidade e integridade de sistemas e dados, incluindo informações confidenciais, sensíveis ou pessoais de seus clientes e colaboradores.

Os mecanismos da Sendas, como aprovação de políticas específicas sobre incidentes de segurança da informação, sistemas de monitoramento, testes de vulnerabilidade e penetração e supervisão de gerenciamento para lidar com essas ameaças podem não ser capazes de prevenir, detectar e responder a atividades não autorizadas em seus sistemas, incluindo certos tipos de ataques cibernéticos.

Além disso, alguns dos fornecedores e provedores de serviços da Sendas podem ter acesso significativo a informações confidenciais e estratégicas de seus sistemas, incluindo informações confidenciais relativas a seus clientes. Qualquer acesso não autorizado ou liberação de seus sistemas e dados de seus clientes, empregados, fornecedores ou provedores de serviços pode atrapalhar suas operações, e, ainda, causar perdas de informações e levar a Sendas a incorrer em custos significativos, que poderiam ter um efeito material adverso em seus negócios e reputação.

Os sistemas de informação da Sendas podem sofrer interrupções devido a fatores além de seus controles, como desastres naturais, invasões e ataques cibernéticos, falhas em telecomunicações e vírus de computador, entre outros fatores. Quaisquer desses tipos de interrupção citados podem afetar adversamente as operações da Sendas, impactando a geração de caixa e situação financeira. A Sendas poderá não ser capaz de renovar ou manter em vigor os contratos de licenciamento dos softwares por ela utilizados, visto que tais contratos poderão ser suspensos ou rescindidos em razão de descumprimentos contratuais praticados pela Sendas (incluindo atrasos no pagamento) ou mesmo de forma imotivada ou em função de fatores alheios à decisão da Sendas. Tais contratos poderão ser rescindidos em função de fatores alheios à sua decisão, hipótese em que a Sendas ficará impedida de continuar utilizando referidos softwares.

A Sendas não pode assegurar que será capaz de substituir tais softwares em tempo hábil e sem grandes impactos às suas operações, de modo que o término ou a rescisão de algum contrato de licenciamento



de software, ainda que por fatores alheios à sua vontade, poderá resultar em impactos adversos relevantes nas atividades e nos resultados operacionais e financeiros da Sendas, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

A Sendas pode ser material e adversamente afetada por violações da Lei Anticorrupção brasileira e leis anticorrupção similares

A Sendas está sujeita, entre outras, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992 ("Lei de Improbidade Administrativa"), à Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro"), Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 ("Código Penal"), Decreto Lei nº 11.129, de 11 de julho de 2022, assim como legislações internacionais como o *Foreign Corrupt Practices Act* ("FCPA") e leis anticorrupção semelhantes em outras jurisdições (em conjunto denominadas "Leis Anticorrupção Aplicáveis"), que proíbem as empresas e seus intermediários de realizarem pagamentos impróprios a funcionários do governo ou outras pessoas com o objetivo de obter ou manter negócios. Nos últimos anos, verificou-se um aumento na aplicação de leis anticorrupção, com um aumento dos processos criminais e civis movidos contra empresas e particulares, bem como investigações mais frequentes e agressivas e processos pelo Departamento de Justiça dos EUA ("DoJ") e pela Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC") e operações especiais de combate e enfrentamento à corrupção pela Controladoria Geral da União (CGU) e Ministério Público Federal (MPF) no Brasil.

A Lei Anticorrupção impõe responsabilidade objetiva às pessoas jurídicas, por atos lesivos contra a administração pública praticados em seu nome, interesse ou benefício, sujeitando as empresas a penalidades, tanto administrativas como civis, sem prejuízo de eventual responsabilização individual. Dentre as sanções aplicadas às pessoas jurídicas consideradas responsáveis estão: (i) multa no valor de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo; (ii) publicação extraordinária de sentença condenatória; (iii) obrigação de reparação de danos causados; (iv) perdimento de bens, direitos ou valores que representem vantagem ou proveito, direta ou indiretamente, obtidos da infração; (v) suspensão ou interdição parcial de suas atividades e (vi) proibição de contratar com a, ou de receber incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos provenientes da, Administração Pública por até 5 (cinco) anos, entre outras. A Sendas poderá ainda, em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção perpetradas por suas controladas ou coligadas ou, no âmbito do respectivo contrato, consorciados, vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado. Essas sanções, se aplicadas, podem afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais, bem como a cotação de mercado de suas ações ordinárias.

Da mesma forma, o FCPA contém disposições antissuborno, que visa combater atos de corrupção no exterior e disposições de livros e registros contábeis (*books and records*), exigindo o registro preciso de todas as transações financeiras de uma empresa, evitando fraudes nos livros contábeis. A legislação americana é aplicável, não apenas mas principalmente, à empresas norte americanas ou estrangeiras registradas junto a SEC e que negociam valores em Bolsa. Considerando que a Sendas é registrada junto a SEC, as disposições do FCPA devem também ser levadas em consideração.

A Sendas não pode garantir que suas políticas e procedimentos de controle interno serão suficientes para assegurar que suas controladas, coligadas, todos os membros de sua administração, funcionários, fornecedores, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome da Sendas atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Sendas está sujeita.

Os processos de governança, gestão de riscos e compliance da Sendas podem não ser capazes de prevenir, identificar, analisar, quantificar, avaliar ou monitorar: (i) violações às Leis Anticorrupção aplicáveis; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Sendas; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Sendas, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Qualquer investigação de má conduta ou o descumprimento das leis anticorrupção no Brasil e no exterior pode causar danos à reputação da Sendas e a submeter ao pagamento de multas, bem como outras penalidades aplicáveis. Nesse sentido, a Sendas está exposta ao risco de suas controladas e/ou coligadas, de membros da sua administração, colaboradores, representantes ou outros terceiros, atuando em seu nome, interesse ou benefício, tomarem medidas que violem leis e regulamentos anticorrupção aplicáveis no Brasil.



O risco decorrente da percepção negativa do nome da Sendas pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de usuários, 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 aos seus clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Sendas também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, como parceiros de negócios ou seus clientes. Os danos à reputação da Sendas, sanções ou outras imposições legais também podem produzir efeitos adversos sobre seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais, bem como sobre a cotação de mercado de suas ações ordinárias.

No caso de a Sendas acreditar ou ter motivos para acreditar que seus empregados ou funcionários violaram ou podem ter violado as leis anticorrupção aplicáveis, incluindo o FCPA, a Sendas poderá ser obrigada a investigar ou ter de contratar advogado externo, para conduzir a investigação dos fatos e circunstâncias relevantes, o que poderá levar a Sendas a incorrer em custos e demandar atenção da alta administração.

O não cumprimento das leis anticorrupção que a Sendas está sujeita ou quaisquer investigações de má conduta, ou ações de execução podem resultar em sanções criminais ou civis, incapacidade de fazer negócios com parceiros comerciais existentes ou futuros (seja como resultado de proibições expressas ou para evitar a aparência de impropriedade), mandados de injunção, restituições de lucro, desqualificações de envolvimento direto ou indireto em certos tipos de negócios, perda de licenças comerciais ou outras restrições que poderiam prejudicar os negócios da Sendas e ter um impacto adverso sobre a Sendas e sua reputação, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Acidentes nas lojas e nos centros de distribuição da Sendas podem causar um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais e imagem da Sendas

Acidentes e outros eventos imprevisíveis que estejam fora do controle da Sendas, causados por erro humano, mecânico, tecnológico ou por quaisquer outros fatores, podem ocorrer a qualquer tempo nas lojas e nos centros de distribuição da Sendas. Caso qualquer acidente ou outro evento imprevisível que esteja fora do controle da Sendas ocorra, poderá resultar em perdas de estoque e danos aos ativos, clientes, colaboradores ou quaisquer pessoas que estejam em circulação nas dependências da Sendas, e a imagem da Sendas. Os negócios, resultados operacionais e imagem da Sendas podem sofrer efeito negativo em decorrência de tais acidentes ou eventos imprevisíveis e fora de seu controle, ou ainda em decorrência da forma como é endereçado tais acidentes e/ou eventos, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

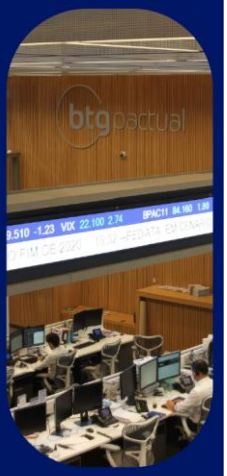
Outros Riscos Relacionados à Sendas

Outros fatores de risco relacionados à Sendas e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência (incorporado ao presente Prospecto por referência).

(lxviii) Riscos relacionados ao Grupo Mateus e ao seu setor de atuação:

Este item trata dos 5 principais fatores de riscos do Grupo Mateus, conforme descritos no formulário de referência do Grupo Mateus, considerando que este figura como titular da totalidade das ações do Mateus Supermercados, o qual, por sua vez, figura como Devedor Relevante dos Créditos Imobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios do Grupo Mateus, 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 devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Outros riscos que atualmente não se consideram relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente o Grupo Mateus.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.



Eventuais vulnerabilidades cibernéticas e falhas nos sistemas de segurança do Grupo Mateus poderão prejudicar a reputação e a marca do Grupo Mateus e afetar substancialmente seu negócio, os resultados das suas operações e ocasionar perdas financeiras

A execução e o desenvolvimento das operações do Grupo Mateus dependem de forma significativa do uso de tecnologias da informação. Nesse contexto, o Grupo Mateus está exposto a riscos associados a falhas, vulnerabilidades e incidentes em seus sistemas de segurança da informação, os quais podem comprometer a confidencialidade, a integridade e a disponibilidade de clientes, colaboradores, fornecedores e demais terceiros, bem como afetar a continuidade e a eficiência de suas operações.

As atividades relacionadas ao comércio eletrônico, a utilização de sistemas de pagamento digital e a dependência do Grupo Mateus em relação a soluções tecnológicas próprias e de terceiros expõem o Grupo Mateus a ameaças cibernéticas, incluindo fraudes financeiras, vazamento de dados, ataques de malware, *ransomware* e interrupções operacionais decorrentes de falhas ou indisponibilidades em infraestruturas de terceiros, tais como provedores de serviços de tecnologia, de criptografia e processadores de pagamentos.

Adicionalmente, a maioria das vendas do Grupo Mateus é processada por meio de transações eletrônicas, o que demanda a utilização de mecanismos de autenticação e criptografia para proteção de dados sensíveis, como números de cartões de crédito e débito. Avanços tecnológicos, falhas de implementação ou vulnerabilidades não identificadas poderão expor fragilidades nos mecanismos adotados para a proteção de dados pessoais fornecidos pelos clientes nas operações de compra.

Ainda, o Grupo Mateus armazena em seus sistemas um extenso banco de dados contendo informações demográficas, hábitos de consumo e detalhes transacionais de seus clientes, de forma que não há garantia de que os controles e medidas de segurança adotados pelo Grupo Mateus serão suficientes para prevenir, detectar ou neutralizar todas as ameaças, especialmente diante da evolução constante de técnicas de hacking e da possibilidade de falhas humanas ou operacionais.

O Grupo Mateus também está suscetível a interrupções em seus sistemas devido a fatores externos, como desastres naturais, falhas em redes de telecomunicações ou ataques coordenados contra sua infraestrutura tecnológica. Considerando que suas operações de venda dependem de sistemas automatizados, tais eventos poderiam impactar a execução de atividades críticas.

A ocorrência de qualquer incidente de segurança poderá ainda sujeitar o Grupo Mateus a obrigações legais, incluindo notificações a autoridades reguladoras (como a Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD), clientes e demais partes afetadas, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD") e demais normativos aplicáveis. Tais situações podem acarretar penalidades, que poderiam aumentar os custos do Grupo Mateus (com indenizações e a necessidade de investimentos adicionais em reforço de sistemas), além de reduzir a atratividade do Grupo Mateus, por poder gerar perda de confiança por parte dos consumidores, parceiros comerciais e investidores.

Assim, qualquer comprometimento de segurança e materialização de incidentes poderão resultar em danos significativos à reputação e à marca do Grupo Mateus, além de impactar adversamente seus negócios, resultados operacionais e posição financeira, seja por meio de perdas diretas, custos de mitigação, indenizações ou sanções regulatórias, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

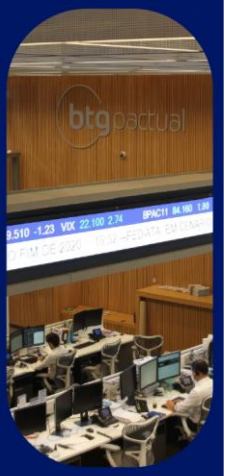
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A perda de membros da alta administração e/ou a incapacidade de atrair e manter diretores e membros do Conselho de Administração qualificados pode causar um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais do Grupo Mateus

O crescimento, a estratégia e o desempenho do Grupo Mateus dependem, em grande parte, de esforços, da experiência e da capacidade de atuação da alta administração, incluindo do Presidente do Conselho de Administração, o Sr. Ilson Mateus, acionista fundador do Grupo Mateus, e outros funcionários-chave, responsáveis pela definição e execução de suas estratégias operacionais e financeiras.

A eventual perda dos membros da alta administração do Grupo Mateus poderá afetar de modo adverso e relevante a condução dos seus negócios e, consequentemente, os resultados operacionais e financeiros. Além disso, caso o Grupo Mateus venha a perder algum desses profissionais-chave, poderá não conseguir atrair novos profissionais com a mesma experiência, qualificação e conhecimento em tempo hábil para substituí-los.

O sucesso do Grupo Mateus também depende da habilidade em identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir profissionais altamente qualificados nas áreas técnicas, de gestão, tecnologia da informação, marketing e serviços aos clientes. A competição por tais profissionais altamente qualificados



é intensa, e o Grupo Mateus poderá não ser capaz de atraí-los ou mantê-los em condições competitivas. Caso o Grupo Mateus não consiga manter ou atrair profissionais qualificados para administrar e expandir suas operações, sua capacidade em conduzir seu negócio com sucesso e, consequentemente, os resultados operacionais e financeiros do Grupo Mateus, poderão ser adversamente afetados, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

<u>O Grupo Mateus poderá não conseguir manter a imagem e reputação adequada, que podem ser alvo de publicidade negativa e mal avaliadas pelos consumidores, o que poderá afetar adversamente a sua imagem</u>

A reputação e a imagem do Grupo Mateus são ativos intangíveis fundamentais para a manutenção de sua posição de liderança nas regiões em que atua. Qualquer evento que comprometa a percepção positiva dos clientes, funcionários, fornecedores, órgãos reguladores ou investidores poderá impactar significativamente sua competitividade e resultados financeiros.

A desconfiança em relação à qualidade dos produtos (inclusive dos produtos de marca própria), ao atendimento ao cliente, à exposição a notícias negativas - mesmo que infundadas ou maliciosas, especialmente em redes sociais e veículos de comunicação - ou a outros incidentes, pode reduzir a confiança do consumidor e dos clientes, ou a afinidade deles com o Grupo Mateus, podendo reduzir de forma significativa o valor das marcas do Grupo Mateus e amplificar rapidamente crises reputacionais, exigindo ações imediatas e custosas para mitigar seus efeitos.

O Grupo Mateus depende da confiança de seus consumidores, que esperam uma experiência consistente em termos de qualidade, preço e atendimento. Reclamações relacionadas a produtos (inclusive dos produtos de marca própria), bem como falhas operacionais ou insatisfação com serviços prestados, podem gerar publicidade adversa e prejudicar a fidelização de clientes. A incapacidade de resolver conflitos de forma ágil e satisfatória pode agravar ainda mais a percepção negativa, especialmente em um ambiente digital onde as críticas se disseminam rapidamente.

Ademais, a gestão da força de trabalho também é crítica para a preservação da reputação do Grupo Mateus. Para manter um bom relacionamento com os consumidores, o Grupo Mateus precisa treinar e gerenciar adequadamente os colaboradores que trabalham em suas lojas e que estão em contato diário com os consumidores. O Grupo Mateus deve manter também uma equipe de atendimento ao consumidor pronta para resolver irregularidades e conflitos de forma eficiente e rápida. Um atendimento eficaz ao consumidor exige investimentos significativos nos colaboradores do Grupo Mateus, em programas de desenvolvimento e em infraestrutura de tecnologia para propiciar à equipe de atendimento as ferramentas necessárias para bem desempenhar as suas funções.

A capacitação inadequada de colaboradores, especialmente aqueles em contato direto com o público, pode resultar em atendimento ineficiente, aumentando o risco de insatisfação e danos à imagem do Grupo Mateus, ao comprometer a capacidade do Grupo Mateus de lidar com reclamações de maneira eficaz. Caso o Grupo Mateus não administre de maneira eficaz as reclamações, sua reputação e o seu negócio poderão ser afetados, assim como a confiança que o Grupo Mateus tem de seus consumidores.

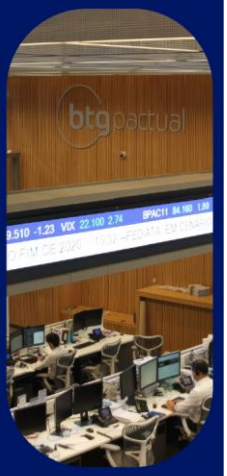
Adicionalmente, a publicidade e a cobertura da mídia geralmente exercem uma influência significativa sobre o comportamento e ações dos consumidores. Assim, caso o Grupo Mateus seja alvo de publicidade negativa que possa fazer com que seus consumidores mudem seus hábitos de compras, inclusive como resultado de recall de produtos vendidos, preparação ou armazenamento de produtos alimentícios nas lojas do Grupo Mateus, escândalos ou acidentes, o Grupo Mateus poderá sofrer um efeito adverso relevante.

Da mesma forma, o uso indevido de redes sociais por parte de funcionários ou representantes do Grupo Mateus pode levar à divulgação de informações confidenciais, ampliando potenciais crises.

A ausência de um monitoramento eficaz e de protocolos bem definidos para o gerenciamento de crises pode impedir uma resposta ágil e coordenada, exacerbando os impactos negativos sobre a reputação do Grupo Mateus e, consequentemente, sobre seu desempenho financeiro e valor de mercado, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Além disso, o uso inadequado de redes sociais, mídias digitais ou tecnologias móveis por colaboradores ou representantes do Grupo Mateus poderá acarretar prejuízos, inclusive com a divulgação de informações confidenciais ou sensíveis, ampliando riscos reputacionais e potencializando crises.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.



Falhas, limitações ou inadequações nos sistemas, processos e controles relacionados à apuração de estoques e do custo das mercadorias vendidas (CMV) podem resultar em impactos adversos sobre os resultados do Grupo Mateus

A apuração adequada dos saldos de estoques e do custo das mercadorias vendidas (CMV) do Grupo Mateus depende do funcionamento correto e consistente de sistemas, parametrizações, processos contábeis, fiscais e operacionais, bem como da integração entre diferentes áreas e modalidades de negócio do Grupo Mateus, incluindo centros de distribuição, atacado, atacarejo, supermercados, lojas de eletro e canais digitais.

Em razão do elevado volume de operações, da diversidade de formatos operacionais, da complexidade tributária aplicável às suas atividades e da constante necessidade de atualização de critérios contábeis, fiscais e sistêmicos, o Grupo Mateus está exposto a riscos de inconsistências ou inadequações na apuração, mensuração e reconhecimento contábil de estoques e do CMV.

A materialização desses riscos pode decorrer, entre outros fatores, de deficiências ou limitações nos sistemas utilizados, erros de parametrização, falhas humanas, inadequação de premissas, mudanças regulatórias ou tributárias, interpretações divergentes de normas contábeis aplicáveis, bem como de dificuldades na consolidação das informações.

A ocorrência desses eventos poderá afetar adversamente os resultados operacionais, a reputação e o valor de mercado do Grupo Mateus, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

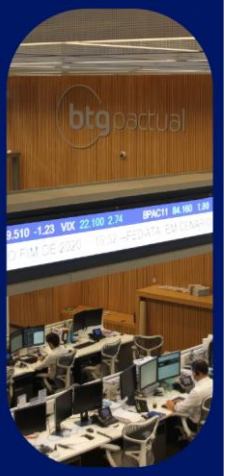
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Alterações na legislação tributária, incentivos fiscais, benefícios ou diferentes interpretações da legislação tributária podem afetar adversamente os resultados das operações do Grupo Mateus

O Governo Federal e os Estados regularmente implementam mudanças nas leis tributárias as quais, eventualmente, podem aumentar a carga tributária do Grupo Mateus. Essas mudanças incluem ajustes na carga tributária aplicável sobre as operações. Os efeitos dessas medidas e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de ajustes fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais do Grupo Mateus, o que, por sua vez, pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional ("EC") nº 132 ("EC n.º 132/2023"), que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo, sendo regulamentada pelas Leis Complementares ("LC"), n.º 214/2025 e 227/2026. O novo modelo de tributação que passou a viger de forma gradual a partir de 2026 está baseado em um IVA dual, repartido em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS). A CBS substituirá o PIS e a COFINS em 2027, enquanto o IBS substituirá gradualmente o ICMS e o ISS entre 2029 e 2032, sendo implementado de forma definitiva em 2033, com a extinção do ICMS e do ISS. Foi criado, ainda, um Imposto Seletivo ("IS") – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, conforme previsto na legislação acima mencionada. O período de transição para o novo sistema iniciou-se em 2026 e perdurará até 2032, sendo implementado de forma integral em 2033. Nesse período, o Grupo Mateus poderá sofrer efeitos em seus negócios, especialmente para operações com produtos alimentícios, que podem ser desonerados quando enquadrados na Cesta Básica ou terem carga reduzida quando enquadrados em lista de produtos submetidos à redução em 60% das alíquotas de IBS e CBS.

Ademais, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais, sendo que qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais do Grupo Mateus pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira. Ainda, o Grupo Mateus está sujeito a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais do Grupo Mateus podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. O Grupo Mateus não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária a constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF") e tribunais administrativos estaduais e municipais, pode afetar negativamente o Grupo Mateus.



Uma parte significativa da receita do Grupo Mateus deriva de incentivos fiscais. Esses incentivos fiscais têm datas de expiração e podem não ser renovados, o que teria um efeito adverso relevante sobre nós. Se a lei aplicável for revogada ou alterada, podemos ser negativamente afetados e não é possível assegurar que estes benefícios serão mantidos ou renovados. Em caso de revogação ou alteração da legislação pertinente, os negócios, as atividades e as condições financeiras poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária. Além disso, para garantir a continuidade desses incentivos, uma série de requisitos devem ser cumpridos, os quais podem ser contestados, inclusive em juízo.

Ressalta-se que, com a Reforma Tributária do consumo, os incentivos fiscais de ICMS serão gradualmente extintos a partir de 2029, deixando de existir em 2033. A EC nº 132/2023 e LC nº 214/2025 previram a possibilidade de compensação financeira da perda desses benefícios pelo Fundo de Compensação pela Perda de Incentivos Fiscais, desde que atendidos requisitos objetivos definidos em lei e regulamentados pela Portaria RFB nº 635/2025 da Receita Federal do Brasil. O não deferimento da habilitação à compensação financeira pode ter um efeito adverso sobre nós como resultado de possível aumento da carga tributária.

A aprovação da Lei n.º 14.789/2023 trouxe alguns impactos relevantes para o Grupo Mateus na medida em que passou a exigir o recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre os valores auferidos a título de receita de subvenção, em contrapartida de concessão de crédito fiscal de 25%. Essa mudança normativa pode, portanto, resultar em aumento da carga tributária efetiva, com potenciais impactos adversos sobre os resultados operacionais, a geração de caixa e a competitividade do Grupo Mateus.

A apuração do crédito fiscal previsto nessa legislação está condicionada ao atendimento de requisitos específicos, inclusive à prévia habilitação do Grupo Mateus junto à Receita Federal do Brasil e à manutenção contínua das condições legais ao longo do período de reconhecimento das receitas de subvenção. Pode haver divergências interpretativas quanto ao enquadramento das subvenções, ao cumprimento das exigências formais ou à comprovação da vinculação das receitas à implantação ou expansão de empreendimentos econômicos podem resultar no indeferimento, cancelamento ou questionamento da habilitação, com a consequente impossibilidade de aproveitamento do crédito fiscal e a exigência de tributos adicionais, acrescidos de multas e juros, o que pode afetar adversamente a situação financeira e patrimonial do Grupo Mateus.

A LC n.º 224/2025 promoveu alterações voltadas à redução e à reavaliação de benefícios e incentivos fiscais federais, que podem resultar na limitação, redução ou não renovação de incentivos atualmente usufruídos pelo Grupo Mateus. Essas medidas podem aumentar a carga tributária efetiva e reduzir a previsibilidade quanto à manutenção de benefícios fiscais, com potenciais efeitos adversos sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Grupo Mateus.

A Lei nº 15.270/2025 promoveu alterações relevantes na legislação do imposto sobre a renda, incluindo a tributação de dividendos pagos a pessoas físicas residentes no Brasil, em determinadas hipóteses, e a beneficiários no exterior. A LC n.º 224/2025 também aumentou a tributação incidente sobre Juros sobre Capital Próprio ("JCP") de 15% para 17,5%. Essas mudanças podem elevar a carga tributária total suportada pelo Grupo Mateus e por seus acionistas e afetar a atratividade de seus investimentos. Não é possível assegurar que novas alterações legislativas ou mudanças de interpretação não venham a ser implementadas, o que também pode impactar os resultados do Grupo Mateus e seus investimentos.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar adversamente a situação financeira e patrimonial do Grupo Mateus, bem como seus resultados operacionais, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

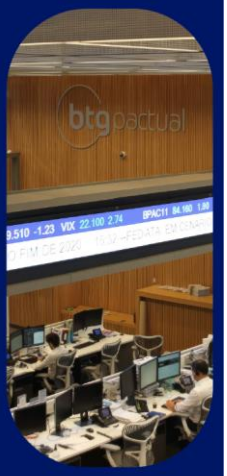
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Outros Riscos Relacionados ao Grupo Mateus

Outros fatores de risco relacionados ao Grupo Mateus e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência (incorporado ao presente Prospecto por referência).

(lxix) Demais Riscos:

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros riscos eventualmente não listados, os quais poderão afetar negativamente os Titulares de CRI.



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

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1.	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	11 de junho de 2026
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores *(Roadshow)*	11 de junho de 2026
3.	Republicação do Prospecto Preliminar	16 de junho de 2026
4.	Início do Período de Reserva	17 de junho de 2026
5.	Encerramento do Período de Reserva	25 de junho de 2026
6.	Procedimento de Bookbuilding	26 de junho de 2026
7.	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Bookbuilding	26 de junho de 2026
8.	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM, bem como Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo (1) (3)	28 de junho de 2026
9.	Data de Início da Liquidação Financeira dos CRI	30 de junho de 2026
10.	Data Limite para divulgação do Anúncio de Encerramento (3)	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início.

(1) Todas as datas futuras previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora, do Cedente e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição será comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Data de Início do período de distribuição da Oferta.

(3) 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.

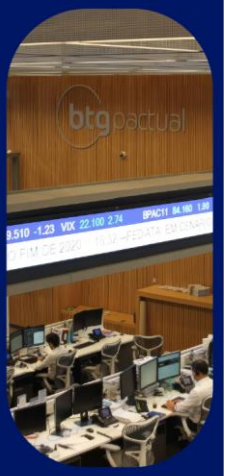
Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta dos CRI estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Definitivo, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Definitivo, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora suspenderá a Oferta dos CRI imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 8.5 da Seção "*8. Outras Características da Oferta*", na página 53 deste Prospecto.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") poderá **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta, submetida ao rito de registro automático, não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.



A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelos Coordenadores em conjunto com a Emissora e com o Cedente.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 161"); ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI (conforme abaixo definido), referido Preço de Integralização dos CRI será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento revogação da Oferta, conforme o caso. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Até a data deste Prospecto, não houve e não há previsão de divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA PODERÁ SER ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E



CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, E A RESPEITO DE PRAZO, TERMOS, CONDIÇÕES E FORMA PARA DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO DE VALORES DADOS EM CONTRAPARTIDA DOS CRI, LEIA A SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

b) os prazos, condições e forma para:

Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sendo que, durante o período compreendido entre os dias 17 de junho de 2026 (inclusive) e 25 de junho de 2026 (inclusive) ("Período de Reserva"), foram apresentadas pelos Investidores intenções de investimento, mediante entrega aos Coordenadores. Não houve fixação de lotes máximos ou mínimos para a distribuição pública dos CRI aos Investidores. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Cedente, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores. Os Coordenadores se comprometeram a direcionar a Oferta a Investidores que tenham perfil de risco adequado, bem como a observar tratamento abrangente, equitativo e simultâneo quanto aos mesmos.

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor 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 deste 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 neste Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização ou pelo Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, desde a primeira data de integralização até a data efetiva da integralização dos CRI ("Preço de Integralização"), mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

O Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), pôde enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a um Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e no Prospecto Preliminar e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar estava disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva.

A intenção de investimento deveria: (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 obteve exemplar do(s) Prospecto(s), conforme o caso, e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que houvesse 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 que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiveram suas intenções alocadas, foram dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

Os Coordenadores disponibilizaram o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deveria observar o disposto no 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

Os CRI serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos documentos de aceitação da Oferta, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, se aplicável, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, atestando que: (i) estão cientes de que a oferta dos CRI foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM; (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na RCVM 160; (iii) obteve exemplar do Prospecto e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e (iv) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.



Todo e qualquer intenção ou ordem de investimento dos Investidores deveria conter a indicação do valor que pretendem integralizar, o qual deveria ser um número inteiro, observada a Aplicação Mínima Inicial.

Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI, observado que eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, sempre observando os termos do artigo 61, § 1º, da Resolução CVM 160.

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.

A integralização dos CRI será realizada via B3.

Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a Oferta, garantindo: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade de CRI aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, opção de lote adicional dos CRI, nos termos do artigo 50, parágrafo único, da Resolução CVM 160.

Distribuição junto ao público investidor

A distribuição dos CRI será realizada pelos Coordenadores, sob o regime de garantia firme, observado que os CRI serão integralizados somente após a concessão do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo, nos termos do art. 59 da RCVM 160.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores realizaram apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta.

Os Coordenadores puderam convidar, a seu exclusivo critério, outras instituições, que não se enquadrem como Coordenadores, 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 ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta").

A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta pelos Investidores será 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 RCVM 160.

Os CRI serão destinados apenas aos Investidores.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, os Coordenadores poderão revender, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, os CRI subscritos em virtude do exercício da Garantia Firme. A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita por valor acima ou abaixo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser divulgado, na data da revenda pela B3. A revenda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável e comprovada à Emissora.

Devolução e reembolso aos investidores, se for o caso

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores e a Emissora comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI que houver subscrito, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não há.



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)

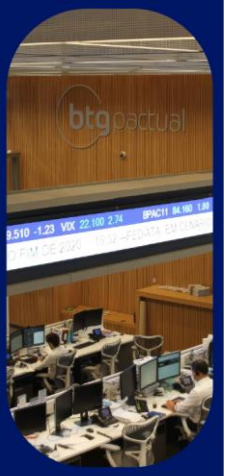
O capital social da Securitizadora é de R$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias no valor total de R$ 100.000,00 (cem mil reais), e 11 (onze) ações preferenciais no valor total de R$ 1.100.000,00 (um milhão e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

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 será instituído o 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

Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da RCVM 160, e desde que atendidos os requisitos da RCVM 60 e da RCVM 160, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

7.2. Declaração da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES 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 CEDENTE E DAS LOCATÁRIAS E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DAS LOCATÁRIAS, 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. Esclarecimentos 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.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

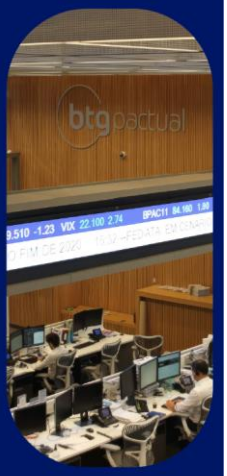
Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições, observado os termos do sumário de securitização constante no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, Os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores Qualificados que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos Documentos da Operação.

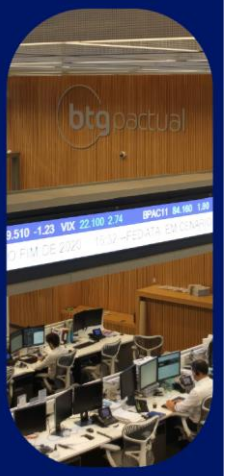
As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, do Cedente e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nesta Seção.



Adicionalmente, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido. A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido preço de integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto.

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

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme definidos na Resolução CVM nº 30.

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 Oferta

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 2.546.041/22-8 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, por meio da qual foram outorgados à diretoria da Emissora 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 Emissora nos documentos da Emissão.

A Emissão e a Oferta estão dispensadas de aprovação por parte do Cedente, nos termos de seu respectivo regulamento.

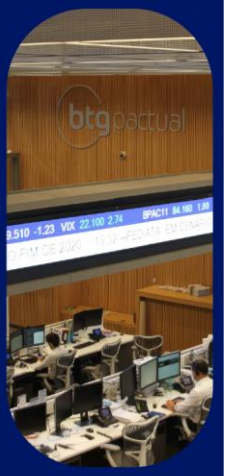
8.4. Regime de Distribuição

Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de Garantia Firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, 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 pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o público-alvo da Oferta.

O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; (iii) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas que não sejam consideradas Pessoas Vinculadas; e (iv) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar (a) do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, disponibilizados ao mercado quando da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado"), e (b) do Prospecto Definitivo da Oferta, disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, a ser realizada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo certo que todos os documentos acima mencionados serão disponibilizados nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido).

Os CRI são objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação.

Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que a totalidade dos CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação pelos Coordenadores, nos termos descritos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.



Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido), e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, puderam ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com o Cedente.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: (i) a obtenção do Registro da Oferta na CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização deste Prospecto Definitivo, nos Meios de Divulgação.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, a Lâmina, os Prospectos, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; e (d) da CVM (em conjunto, "Meios de Divulgação").

Intenções de Investimento: a intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor 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 deste 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 previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, foi informado ao Investidor, pelo 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, a taxa final para a Remuneração dos CRI.

OS COORDENADORES RECOMENDAM AOS INVESTIDORES 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 NESTE PROSPECTO 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 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.

Pessoas Vinculadas: os Investidores que fossem Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) puderam enviar intenção de investimento, pedido de reserva ou ordem de investimento para subscrição dos CRI a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, sendo certo que os Investidores que se enquadravam no conceito de Pessoas Vinculadas e que encaminharam pedido de reserva ou ordem de investimentos no Período de Reserva não foram considerados no processo de definição da taxa final da Remuneração dos CRI, isto é, não participaram do Procedimento de *Bookbuilding*, tendo sido permitida somente a indicação de taxa mínima da Remuneração dos CRI a ser considerada para sua alocação e participação na Oferta, que não foi, sob quaisquer circunstâncias, utilizada para definição da taxa final da Remuneração dos CRI (isto é, para o Procedimento de *Bookbuilding*).



Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que se enquadrassem no conceito de Pessoas Vinculadas. São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (c) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, 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 dos Coordenadores; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso fosse verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, observada a taxa de corte da Remuneração dos CRI, o que não ocorreu, não seria permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que fossem Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento seriam 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, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta 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 acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral dos CRI demandados por Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, COMO FOI PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.

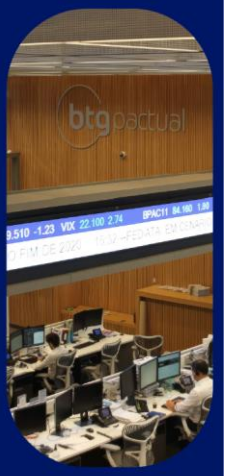
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Procedimento de *Bookbuilding*: no âmbito da Oferta, os Coordenadores organizaram um procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definir a taxa final para a Remuneração dos CRI ("Procedimento de Bookbuilding"), sendo que:

(a) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação da taxa final da Remuneração dos CRI consistiram: (a) no estabelecimento de taxa teto estabelecida no Prospecto Preliminar ("Taxa Teto") dos CRI; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores indicaram nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, que não fosse superior à taxa teto como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final foi observado o procedimento descrito abaixo;

(b) no âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os seguintes procedimentos:

(i) o Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), pôde enviar sua intenção de investimento a uma Instituição Participante da Oferta, na forma de reserva, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na Lâmina da Oferta



e no Prospecto Preliminar e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar foi disponibilizado 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 deveria indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não fosse superior à Taxa Teto, bem como a quantidade mínima de CRI que desejava subscrever como condição para sua aceitação à Oferta e sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(iii) os Investidores também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(iv) findo o Período de Reserva, os Coordenadores consolidaram todas as intenções de investimento que receberam, inclusive as efetuadas pelos Investidores, nos termos do item (iii) acima;

(v) para a apuração da taxa final da Remuneração dos CRI, foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores (observada a taxa teto), até que fosse atingido o valor da Emissão;

(vi) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, foram desconsideradas no referido procedimento de apuração Remuneração dos CRI; e

(vii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento teria sido cancelada pelos Coordenadores.

(c) para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, §3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas foram levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto por Investidores Qualificados.

(d) caso, na data do Procedimento de Bookbuilding, fosse verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta excedeu a quantidade de CRI ofertada, o que não ocorreu, haveria o rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicassem taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de Bookbuilding, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram as taxas de Remuneração de CRI definida no Procedimento de Bookbuilding foram rateadas de forma discricionária, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da RCVM 160, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

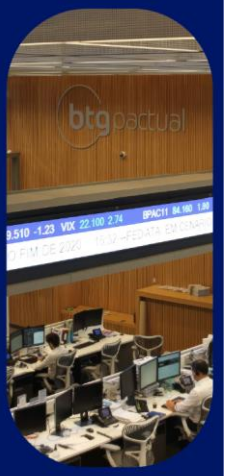
(e) **os Coordenadores optaram pela forma discricionária do Procedimento de Bookbuilding, em contraposição ao modelo de rateio automático (leilão holandês) previsto no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA**.

(f) ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o seu resultado foi ratificado por meio de aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, formalizados antes da Primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente e/ou pela Emissora ou, ainda, aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

(g) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160.

(h) a intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (1) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (2) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas nos Prospectos, nos termos da Resolução CVM 160.

(i) a intenção de investimento deveria: (1) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (2) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (3) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do(s) Prospecto(s), conforme o caso, e da



Lâmina da Oferta; e (4) nos casos em que houvesse 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.

(j) os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiveram suas intenções alocadas, foram dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

(k) as intenções de investimento enviadas/formalizadas devem ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

(l) recomendou-se aos Investidores que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto e da Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem 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 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.

(m) cada Investidor interessado em participar da Oferta deveria assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

(n) os Coordenadores disponibilizaram modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deveria observar o disposto no 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.

(o) os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

(p) 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.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), os Coordenadores e a Emissora recomendaram a contratação de instituição financeira para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. No âmbito da Oferta, não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não haverá fundo de liquidez e estabilização.

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 R$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 1 (um) CRI, na Data de Emissão ("Aplicação Mínima Inicial").



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 pagamento aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos ou removidos, mas poderão ser substituídos nas seguintes hipóteses ("Opção de Substituição"), desde que observado o disposto abaixo e no Contrato de Cessão, sendo certo que (i) caso um Contrato de Locação seja substituído, o Imóvel objeto da locação poderá permanecer alienado fiduciariamente e não haverá obrigação de substituir o Imóvel original dado em garantia pelo imóvel objeto do novo contrato de locação (desde que atendida a Razão de Garantia); e (ii) caso um Imóvel seja substituído como garantia, o Contrato de Locação a ele relacionado poderá continuar a ser lastro dos CRI.

A substituição deverá ser submetida à aprovação em Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto abaixo e no Contrato de Cessão. Caso aprovada:

(i) quando o objeto da substituição for um Imóvel, o ônus decorrente da Alienação Fiduciária de Imóvel com relação ao Imóvel substituído deverá ser liberado; e

(ii) um novo ônus sobre o novo Imóvel deverá ser constituído quando um Imóvel for substituído nos mesmos termos e prazos previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Não será necessária a aprovação em Assembleia Especial de Investidores quando qualquer um dos Imóveis e seus consequentes Créditos Imobiliários forem substituídos pelo edifício "Corporate Garden", localizado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, n° 5083, Itaim Bibi, CEP 01.401-002, composto por um prédio com térreo, 06 pavimentos, 02 subsolos e ático, destinada a uso misto com 9.628,15m² (nove mil, seiscentos e vinte e oito metros quadrados e quinze centímetros quadrados), objeto das matrículas n° 208.164 a 208.173 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, bem como por seus respectivos Créditos Imobiliários.

Caso o novo imóvel tenha um valor de avaliação inferior ao do Imóvel anterior, conforme apurado por meio de laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas, e não seja suficiente para o atingimento da Razão de Garantia, (i) o Cedente poderá recomprar parcialmente os Créditos Imobiliários na medida necessária para que a Razão de Garantia continua a ser observada mesmo com a referida alteração, hipótese em que tal recompra deverá ser efetiva em prazo a ser estabelecido na Assembleia Especial de Investidores e pelo Valor de Recompra Facultativa; ou (ii) os Titulares de CRI reunidos na Assembleia Especial de Investidores poderão aprovar, rejeitar ou condicionar a alteração à outorga de garantias adicionais que sejam suficientes para a manutenção da Razão de Garantia.

A Opção de Substituição também será aplicável nos casos em que um ou mais Contratos de Locação sejam rescindidos, resilidos ou de outra forma terminados e o Cedente deseje locar novamente o Imóvel objeto do Contrato de Locação terminado, desde que (i) um novo Contrato de Locação seja efetivamente celebrado e os direitos creditórios dele decorrentes sejam cedidos à Emissora no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do término do Contrato de Locação anterior; (ii) o novo Contrato de Locação preveja um aluguel mensal igual ou superior ao valor do aluguel do Contrato de Locação terminado, a ser pago por prazo igual ou superior ao prazo do Contrato de Locação terminado; (iii) o novo Contrato de Locação tenha índice de correção monetária igual àquele adotado no âmbito dos CRI; (iv) o novo Contrato de Locação não contenha restrições à cessão dos direitos creditórios dele decorrentes ou seja obtida anuência da contraparte para cessão dos referidos direitos creditórios.

Nas hipóteses de Opção de Substituição em que houver recebimento de valores a título de multa por término antecipado ou indenização (incluindo indenizações pagas por seguradoras e/ou pelo poder expropriante), os recursos relativos a tal multa ou indenização ficarão retidos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, sendo que (i) tais recursos somente serão liberados ao Cedente caso a Opção de Substituição tenha sido exercida e concluída no prazo estipulado no Contrato de Cessão; (ii) tais recursos poderão ser utilizados para pagamento das PMTs quando os Créditos Imobiliários remanescente somado aos Recebíveis Adicionais não forem suficientes para o pagamento de qualquer PMT; e (iii) serão utilizados na Recompra Compulsória caso a Opção de Substituição não seja concluída no prazo estipulado no Contrato de Cessão, sendo certo que se a recompra for feita com recursos decorrentes de indenização por desapropriação ou indenização por sinistro, a recompra se dará pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada. Nos casos em que a recompra for decorrente de término antecipado de um Contrato de Locação sem que tenha sido concluído o Processo de Substituição, a recompra se dará pelo Valor de Recompra Facultativa relativo à CCI afetada.



Nas ocasiões em que o Contrato de Cessão permitir o exercício da Opção de Substituição, o Cedente deverá enviar notificação à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que ocorreu o evento que pode ser remediado pela Opção de Substituição, informado a Securitizadora acerca do exercício da Opção de Substituição ("Notificação de Exercício da Opção de Substituição"). O envio da Notificação de Exercício da Opção de Substituição dará início ao processo de substituição, o qual deverá ser concluído em até 180 (cento e oitenta) contados do envio da Notificação de Exercício da Opção de Substituição ("Processo de Substituição").

Entende-se pela conclusão do Processo de Substituição (i) a obtenção das aprovações necessárias, quando assim exigido pelos Documentos da Operação, pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores ou por terceiros; (ii) a celebração e registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos ou de imóveis dos documentos necessários à formalização, aperfeiçoamento e/ou eficácia dos direitos resultantes da Opção de Substituição, sendo certo que nos casos de registro no RGI o prazo do Processo de Substituição poderá ser automaticamente prorrogado uma única vez por mais 60 (sessenta) dias desde que se comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; e (iii) a prática ou adoção de todas as medidas necessárias para o cumprimento das exigências legais ou contratuais necessárias à plena conclusão da Opção de Substituição.

Caso o Processo de Substituição não tenha sido concluído no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data em que ocorreu o evento que pode ser remediado pela Opção de Substituição, o Cedente ficará obrigado à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, de forma total ou parcial, conforme previsto no Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra Facultativa.

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

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente, observada a possibilidade de exercício da Opção de Substituição.

Os CRI não contam com garantias reais, fidejussórias ou de qualquer outra natureza.

No entanto, as Obrigações Garantidas serão garantidas pelas Alienações Fiduciárias.

Em garantia da Renda Esperada CVC e das Regularizações Tabulares, o TRXF11 cedeu fiduciariamente ao Cedente a Conta Vinculada, bem como sobre os recursos que nela estejam ou venham a ser, a qualquer tempo, depositados ou mantidos, ainda que em processo de transferência ou compensação bancária, as Cotas do Fundo CLSM e os Direitos Econômicos do Fundo CLSM, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais.

Ainda, em garantia exclusivamente do descumprimento do Evento de Recompra Compulsória descrito no item (a) da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão sem que tenha havido a integral recompra dos Créditos Imobiliários e quitação dos CRI, foi outorgada a Cessão Fiduciária Cedente, a qual não garantirá as Obrigações Garantidas, mas tão somente as obrigações dos Cotistas de não alienar as cotas de emissão do Cedente.

Adicionalmente, os CRI contarão com os seguintes mecanismos de Fundo de Reserva e Fundo de Despesas:

Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, mediante dedução do Valor de Cessão, por conta e ordem do Cedente, o fundo de reserva que será destinado ao pagamento de parcelas da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI, em caso de insuficiência ou atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI, conforme a destinação prevista no Termo de Securitização ("Fundo de Reserva").

O Fundo de Reserva será constituído em valor equivalente ao necessário para pagamento das próximas 02 (duas) parcelas de Remuneração vincenda dos CRI e deverá, a todo tempo, corresponder a 02 (duas) parcelas de Remuneração vincenda dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). Caso o Fundo de Reserva deixe de atender, em uma Data de Pagamento da Remuneração, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Fundo de Reserva, deverá ser recomposto até a próxima Data de Pagamento da Remuneração por meio de aporte do Cedente ou, caso este não manifeste à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis o interesse em realizar o aporte, por meio de retenção dos Créditos Imobiliários.



Na hipótese de Recompra Facultativa ou Recompra Compulsória, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva será recalculado em até 3 (três) Dias Úteis subsequentes ao da efetivação da Recompra Facultativa ou Recompra Compulsória, de modo a refletir o valor correspondente a 02 (duas) parcelas de Remuneração vincendas dos CRI. Eventual valor que exceder o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, desde que o Cedente esteja adimplente com as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação será liberado ao Cedente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da apuração aqui prevista.

Fundo de Despesas. Parte dos recursos integralizados nos CRI, em valor equivalente àquele descrito no Anexo III do Termo de Securitização ("Valor do Fundo de Despesas"), ficará retido na Conta Centralizadora, mediante dedução do Valor de Cessão, por conta e ordem do Cedente, para formação de um fundo destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias previstas nos Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente ("Fundo de Despesas"). Caso o saldo do Fundo de Despesas seja insuficiente para o pagamento de qualquer despesa devida pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora poderá utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para o pagamento destas despesas, sendo certo que caso estes valores não sejam suficientes, o Cedente deverá providenciar o pagamento de referidas despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do comunicado que lhe for encaminhado pela Securitizadora nesse sentido. Caso o Cedente não honre com o pagamento das despesas, estes valores deverão ser arcados pelos Titulares dos CRI com recursos dos Patrimônio Separado, inclusive mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, se aplicável, na forma prevista no Termo de Securitização.

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

Não há utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI.

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

Não há política de investimento.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

Os direitos creditórios que lastreiam os CRI decorrem de cada Contrato de Locação, da seguinte forma: **(i)** o Imóvel Sam's Club Jabaquara foi locado à WMB, conforme Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara; **(ii)** o Imóvel Mateus Juazeiro foi locado ao Mateus Supermercados, conforme Contrato de Locação Mateus Juazeiro; **(iii)** o Imóvel Mateus Petrolina foi locado ao Novo Atacado, conforme Contrato de Locação Mateus Petrolina; **(iv)** o Imóvel Mateus Belém foi locado ao Mateus Supermercados, conforme Contrato de Locação Mateus Belém; **(v)** o Imóvel Assaí Campina Grande foi locado à Sendas, conforme Contrato de Locação Assaí Campina Grande; **(vi)** o Imóvel Assaí Paulo Afonso foi locado à Sendas, conforme Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso; **(vii)** o Imóvel Assaí Piracicaba foi locado à Sendas, conforme Contrato de Locação Assaí Piracicaba; **(viii)** o Imóvel Assaí Jequié foi locado à Sendas, conforme Contrato de Locação Assaí Jequié; e **(ix)** o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes foi locado ao Carrefour, conforme Contrato de Locação Carrefour Jaboatão dos Guararapes.

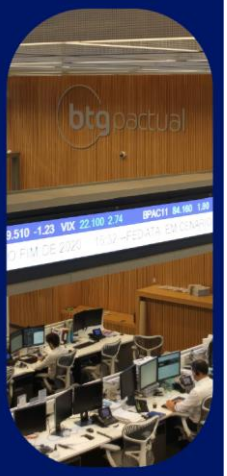
Os Créditos Imobiliários possuem as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Os Créditos Imobiliários serão representados por 09 (nove) cédulas de crédito imobiliários, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação possuem valor nominal de R$ 544.307.172,53 (quinhentos e quarenta e quatro milhões, trezentos e sete mil, cento e setenta e dois reais e cinquenta e três centavos), na Data da Emissão.
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	Os Contratos de Locação estão sujeitos à correção monetária anual pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.
Prazo de vencimento dos créditos	Os Créditos Imobiliários têm os seguintes prazos de vencimento: (i) Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara: 327 (trezentos e vinte e sete) meses, vencendo-se, portanto, em janeiro de 2033; (ii) Contrato de Locação Mateus Juazeiro: 240 (duzentos e quarenta) meses, vencendo-se, portanto, em dezembro de 2042; (iii) Contrato de Locação Mateus Petrolina: 240 (duzentos e quarenta) meses, vencendo-se, portanto, em dezembro de 2042; (iv) Contrato de Locação Mateus Belém: 240 (duzentos e quarenta) meses, vencendo-se, portanto, em junho de 2043; (v) Contrato de Locação Assaí Campina Grande: 180 (cento e oitenta) meses, vencendo-se, portanto, em junho de 2035; (vi) Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso: 180 (cento e oitenta) meses, vencendo-se, portanto, em julho de 2035; (vii) Contrato de Locação Assaí Piracicaba: 180 (cento e oitenta) meses, vencendo-se, portanto, em maio de 2035; (viii) Contrato de Contrato de Locação Assaí Jequié: 180 (cento e oitenta) meses, vencendo-se, portanto, em maio de 2035; e (ix) Contrato de Locação Carrefour Jaboatão dos Guararapes: aproximadamente 245 (duzentos e quarenta e cinco) meses, vencendo-se, portanto, em março de 2036.
Período de amortização	Nos termos dos Contratos de Locação, os Aluguéis que compõem os Créditos Imobiliários serão pagos mensalmente.
Finalidade dos créditos	Os Créditos Imobiliários representam o pagamento pelas Locatárias em virtude das locações previstas nos respectivos Contratos de Locação.
Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Os Contratos de Locação contam com garantia fidejussória, nos termos de cada um dos Contratos de Locação.

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

Os Créditos Imobiliários serão cedidos pelo Cedente à Emissora, com a interveniência dos Vendedores, por meio do Contrato de Cessão celebrado em 10 de junho de 2026.

As CCIs serão emitidas pelo Cedente, por meio da Escritura de Emissão de CCI. Em função da celebração do Contrato de Cessão e após o pagamento do Valor de Cessão (conforme abaixo definido), a titularidade das CCIs será transferida, pelo Cedente à Emissora, observados os procedimentos para tanto, junto à B3.



O pagamento do valor de R$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais) ("Valor de Cessão"), está sujeito ao atendimento das seguintes condições precedentes, na forma do artigo 125 do Código Civil ("Condições Precedentes Pagamento") que estão sujeitas à verificação em sua integralidade e/ou à dispensa pela Emissora, observada a deliberação dos Titulares de CRI em assembleia especial de Titulares de CRI:

a) recebimento, pela Emissora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelo assessor legal dos Coordenadores, em padrão de mercado, em termos satisfatórios à Emissora e a seu exclusivo critério;

b) recebimento, pela Emissora, do parecer legal (legal opinion) preparado por assessor legal do Cedente, em linha com os padrões de mercado adotados para operações de securitização;

c) implementação integral de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição que não tenham sido renunciadas pelos Coordenadores;

d) conclusão dos cadastros junto à Emissora da (i) Cedente; (ii) TRXF11; (iii) TRXB; (iv) TR2; (v) TR6; e (vi) respectivos Gestores de cada Fundo mencionado neste item;

e) liberação de acesso à Emissora à Conta Vinculada; e

f) liquidação financeira da Oferta, mediante emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI.

Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, o Contrato de Cessão e, consequentemente o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI, os Instrumentos de Alienação Fiduciária e os Contratos de Cessão Fiduciária serão considerados resilidos, respectivamente em relação aos CRI, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil.

Serão de responsabilidade do Cedente a adoção de todas medidas e a realização de todos os pagamentos necessários ao atendimento das Condições Precedentes, incluindo as taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de imóveis e de títulos e documentos, necessários à formalização do Contrato de Cessão e das Garantias.

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 concentram-se nos devedores (locatários) da seguinte forma:

13,9% (treze inteiros e nove décimos por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela WMB;

38% (trinta e oito por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pelo Assaí;

36,8% (trinta e seis inteiros e oito décimos por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pelo Grupo Mateus; e

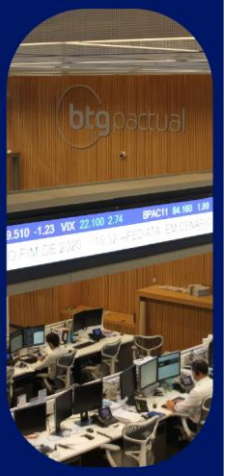
11,3% (onze inteiros e três décimos por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Carrefour.

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

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, de modo que não envolvem a concessão de crédito pelo Cedente.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pelo Cedente, a partir da data de implementação das Condições Precedentes e da ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão e até a integral liquidação dos CRI, ficando o Cedente responsável pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários.



Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, efetuados pelas Locatárias, após a assinatura do Contrato de Cessão, deverão ser diretamente creditados na conta corrente junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., sob o nº 98426-9, mantida pela Emissora junto à agência nº 0910 ("Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários"), de titularidade da Emissora.

O Cedente e os Vendedores obrigaram-se a transferir à Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários quaisquer valores recebidos de forma diversa à prevista acima, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, sob pena de pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) sobre referido valor, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, corrigido pelo IPCA, até a transferência de tais recursos para a Conta Centralizadora.

A Conta Centralizadora encontra-se integralmente abrangida pelo Regime Fiduciário de que trata o artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, indicada no Termo de Securitização, e todos os recursos relativos aos Créditos Imobiliários que nela transitar terão a destinação que lhes forem atribuídas no Termo de Securitização.

Os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, na Conta Vinculada e/ou na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão geridos pela Emissora, sendo eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, da Conta Vinculada ou da Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e 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 decorrem dos Contratos de Locação, conforme representados pelas CCIs, e são cedidos pelo único Cedente. Não existem, na data deste Prospecto, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

A Emissora declara não possuir informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

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

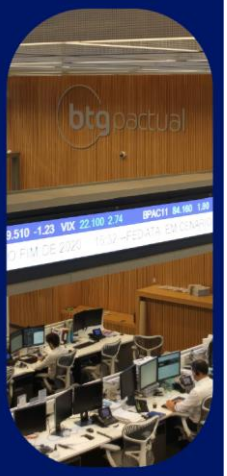
Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, a serem adquiridos Securitizadora a partir da implementação das Condições Precedentes, 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.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos no item 10.9 abaixo.

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

Recompra Compulsória Automática. O Cedente deverá, mediante envio de notificação pela Emissora, independentemente de deliberação pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, recomprar a integralidade ou parte dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada



(conforme abaixo definido), conforme a seguir definido ("Recompra Compulsória"), caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo, observados os prazos de cura adiante definidos, sendo certo que todos os recursos oriundos da Recompra Compulsória deverão ser utilizados exclusivamente para a amortização ou quitação do saldo devedor dos CRI e de eventuais despesas do Patrimônio Separado, conforme aplicáveis ("Eventos de Recompra Compulsória Automático"):

a) Caso (i) as cotas de emissão do Cedente sejam vendidas, cedidas, alienadas, gravadas, oneradas, dadas em garantia ou de outra forma transferidas; ou (ii) caso a **BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.** (CNPJ n.º 09.631.542/000137) ("Gestora BTG") deixe, a qualquer tempo, de ser a gestora do Cedente, os Créditos deverão ser recomprados (1) pelo Valor de Recompra Facultativa caso qualquer desses eventos ocorra a partir do dia 15 de junho de 2030, sendo certo que não darão ensejo às obrigações de Recompra Compulsória descritas nos itens (1) e (2) acima (x) a venda das cotas para o **BTG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ: 08.098.114/0001-28), o **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ: 45.188.176/0001-57) ou o **BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND MULTIESTRATEGIA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** (CNPJ: 57.469.492/0001-86), desde que a Gestora BTG continue figurando como gestora do Cedente ("Cessionários Autorizados"); ou (y) a troca do gestor do Cedente para o Banco BTG Pactual S.A., suas controladas, coligadas ou entidades sob controle comum estão autorizadas e acima;

b) Caso haja a liquidação, dissolução ou incorporação do Cedente ou eventos de natureza similar, exceto no caso de incorporação do Cedente por um dos Cessionários Autorizados ("Reorganização Permitida");

c) Não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias por ele assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do seu inadimplemento ou, se for o caso, no prazo específico estabelecido de forma diversa nos Documentos da Operação, sem prejuízo da aplicação de eventuais multas e encargos de mora aplicáveis contados do seu inadimplemento;

d) Se, sem o expresso e prévio consentimento dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ocorrer a cessão ou qualquer forma de transferência, no todo ou em parte, a terceiros, dos direitos e obrigações do Cedente previstos no Contrato de Cessão, nos Contratos de Locação ou quaisquer Documentos da Operação, exceto nos casos de cessão a qualquer dos Cessionários Autorizados;

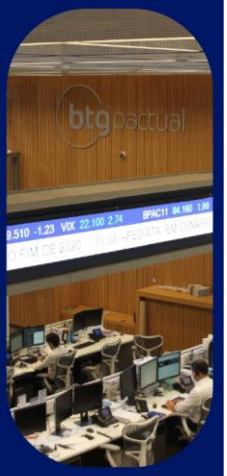
e) Caso os Créditos Imobiliários deixem de ser pagos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários por solicitação expressa do Cedente às Locatárias, prejudicando o fluxo de pagamento da Operação;

f) Caso o Cedente não recomponha o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva nos termos e nos prazos previstos no Contrato de Cessão;

g) Em caso de rescisão, resilição ou extinção de qualquer forma de qualquer dos Contratos de Locação sem que tenha havido, no prazo estipulado nos Contratos de Locação, o pagamento de multa em montante suficiente para possibilitar a recompra total dos Créditos Imobiliários relativos a tal Contrato de Locação na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis (conforme abaixo definido) estiver em curso ou a Opção de Substituição (conforme abaixo definido) tiver sido concluída.

Recompra Compulsória Não-Automática. Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocará uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI deliberem pela não exigibilidade da obrigação de Recompra Compulsória pelo Cedente dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática" e, em conjunto com Eventos de Recompra Compulsória Automática, os "Eventos de Recompra Compulsória"):

a) Caso os Créditos Imobiliários e/ou qualquer Contrato de Locação sejam considerados nulos e/ou inválidos e/ou venham a ser reclamados por titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à cessão dos referidos Créditos Imobiliários à Emissora e que não tenham sido devidamente baixados em prazo compatível para não prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;



b) Caso tenha sido proferida uma decisão judicial que tenha por objeto qualquer dos Contratos de Locação ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos respectivos Créditos Imobiliários, que gere a interrupção do pagamento, mesmo que parcial, dos Créditos Imobiliários, excetuados os casos em que (i) tenha sido obtido efeito suspensivo; ou (ii) o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

c) Caso determinada Alienação Fiduciária não seja celebrada, prenotada, registrada e/ou constituída nos prazos indicados nos respectivos Instrumentos de Alienação Fiduciária, desde que por ato ou fato atribuível ao Cedente;

d) Ocorrência de evicção de direito referente a determinado Imóvel, transitada em julgado ou que afete negativamente o fluxo dos respectivos Créditos Imobiliários, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

e) For verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente no Contrato de Cessão e em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que afete os Créditos Imobiliários ou as Garantias;

f) Não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias por ele assumidas por força do Contrato de Cessão e/ou dos Instrumentos de Alienação Fiduciária e que dependam exclusivamente do Cedente, que não tenha sido sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do seu inadimplemento ou, se for o caso, no prazo específico estabelecido de forma diversa nos referidos documentos, sem prejuízo da aplicação de eventuais multas e encargos de mora aplicáveis contados do seu inadimplemento;

g) Caso haja a troca de qualquer Locatária dos Contratos de Locação, exceto se nas hipóteses autorizadas no Contrato de Cessão;

h) Caso o Comprador ou qualquer das Locatárias tenham obtido decisão, judicial ou extrajudicial, com efeito imediato com base em qualquer exceção, defesa ou outra espécie de embargo ou objeção, condenando ao pagamento, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários ou dos aluguéis que afetem os Créditos Imobiliários com fundamento em qualquer ato ou fato de responsabilidade do Cedente, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

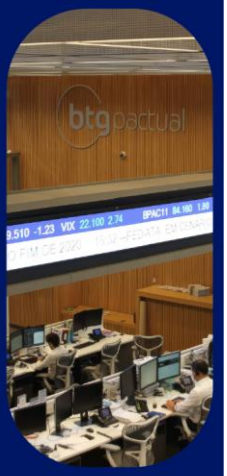
i) Se o Cedente, o TRXF11 ou qualquer entidade que pertençam ao grupo econômico dessas duas Partes, e/ou quaisquer prestadores de serviços essenciais, direta ou indiretamente, praticar qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial, arbitral ou extrajudicial, o Contrato de Cessão ou qualquer de suas respectivas cláusulas;

j) Caso o Cedente realize uma Alteração Proibida do Lastro ou viole qualquer disposição aplicável às Garantias, salvo mediante autorização prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI, exceto se a Alteração Proibida do Lastro for revertida até 3 (três) Dias Úteis antes da data prevista para a realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação e a Cedente comunique neste mesmo prazo à Emissora;

k) Caso o ICSD fique abaixo de 1,0x em 6 (seis) verificações consecutivas ou 6 (seis) alternadas ao longo de um intervalo de 12 (doze) meses;

l) Caso (i) a propriedade do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes não seja regularizada em nome do Fundo e a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes não seja constituída em até 12 (doze) meses contados da primeira integralização dos CRI; (ii) a propriedade do Imóvel Mateus Juazeiro não seja regularizada em nome do Fundo e a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Mateus Juazeiro não seja constituída em até 18 (dezoito) meses contados da primeira integralização dos CRI prorrogáveis automaticamente por mais 6 (seis) meses e (iii) a Alienação Fiduciária do Imóvel Sam's Club Jabaquara não seja celebrado em até 90 (noventa) dias contado da primeira data de integralização, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída; e/ou

m) Não adoção, pelo Cedente, das medidas necessárias à recomposição da Razão de Garantia nas hipóteses, forma e prazos estabelecidos no Contrato de Cessão.



O Cedente comunicará a Emissora com cópia ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência.

A obrigação de Recompra Compulsória poderá ser aplicável em relação exclusivamente aos Créditos Imobiliários afetados, nas seguintes hipóteses ("Recompra Compulsória Parcial" e "Eventos de Recompra Compulsória Parcial", respectivamente):

(i) Item "(e)" da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão; e

(ii) Itens "(a)", "(b)", (c), "(d)", "(e)", "(f)", "(g)", "(h)", "(j)" e "(l)" da Cláusula 7.2 do Contrato de Cessão.

Para que não haja dúvidas, caso (i) qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Parcial ocorra com relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, a obrigação de Recompra Compulsória incidirá sobre a totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) uma Recompra Compulsória Parcial não ocorra no Prazo de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido), o Cedente ficará obrigado a realizar a Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários (isto é, dos Créditos Imobiliários relativos a todos os Imóveis) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do final do Prazo de Recompra Compulsória.

A Recompra Compulsória será feita sempre pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada, sendo certo que em caso de recompra do crédito representado por apenas 1 (uma) CCI, o Valor de Recompra Compulsória ou Programada será calculado proporcionalmente ao valor de tal CCI em face do saldo devedor dos CRI e assim sucessivamente.

O Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários ou a Recompra Compulsória Parcial em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que se tornar exigível qualquer obrigação de Recompra Compulsória ou Recompra Compulsória Parcial ("Prazo de Recompra Compulsória").

Recompra Facultativa. O Cedente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do dia 15 de junho de 2027, inclusive, recomprar facultativamente a totalidade dos Créditos Imobiliários ou parte deles, desde que tal parte corresponda ao preço de aquisição de um ou mais imóveis, assim possibilitando o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso ("Recompra Facultativa").

Quando o Valor de Amortização ou Resgate Antecipado, conforme o caso, forem decorrentes de (i) Recompra Facultativa, esta será feita mediante pagamento equivalente ao maior entre os critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo ("Valor de Recompra Facultativa"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI calculada, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido no Termo de Securitização) (inclusive), conforme o caso, até a data da Recompra Facultativa (exclusive); (b) dos encargos moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; ou

(ii) a soma (a) do valor presente de cada parcela remanescente de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e da Remuneração calculados pro rata temporis desde a data da Recompra Facultativa até a Data de Vencimento dos CRI, sendo cada parcela trazida a valor presente até a data da Recompra Facultativa utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente dos CRI, conforme o caso, na data da Recompra Facultativa, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Recompra Facultativa calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;



C = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Integralização até a data da Recompra Facultativa;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso;

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

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

$$\boldsymbol{FPVk = \left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{NK}{360}}\right]}$$

Onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a duration remanescente dos CRI na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC\mathrm{t}}{(1+i)^{\frac{t}{360}}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\frac{FC\mathrm{t}}{(1+i)^{\frac{t}{360}}}}\right]}{360}$$

n = número de Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e/ou Data de Pagamento de Principal dos CRI;

t = número de Dias Úteis entre a data da Recompra Facultativa e as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e/ou Data de Pagamento de Principal dos CRI previstas no Termo de Securitização;

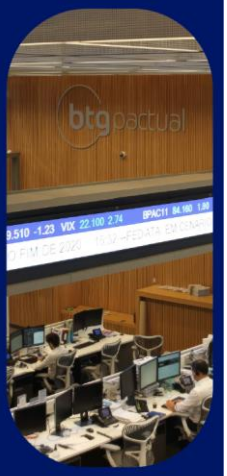
FCt = valor projetado de pagamento da Remuneração e/ou Amortização Programada no prazo de t dias úteis; e

i = taxa de remuneração até, no máximo, em percentual e ao ano, aquela definida no Procedimento de Bookbuilding e refletida no Termo de Securitização.

Caso o Cedente venha a realizar a Recompra Facultativa a partir de 15 de março de 2032, a Recompra Facultativa será realizada pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada (ou seja, sem o acréscimo ou cálculo de prêmio).

A Recompra Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da realização do pagamento da Recompra Facultativa ("Notificação de Recompra Facultativa"). A Notificação de Recompra Facultativa deverá conter: (a) a data prevista para a Recompra Facultativa ("Data Prevista de Recompra"); (b) o Valor de Recompra Facultativa devido à Emissora, devidamente validado com a Emissora e com o Agente Fiduciário; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra Facultativa.

Os recursos necessários para a realização da Recompra Facultativa deverão ser disponibilizados pelo Cedente, na Conta Centralizadora, até às 15h (quinze horas) do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento da Recompra Facultativa, sob pena de arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora.



Recompra Compulsória Venda Programada. O Cedente poderá vender os Imóveis e utilizar o valor da venda integralmente na recompra obrigatória dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação que tenha por objeto o Imóvel vendido ("Recompra Compulsória Venda Programada") mediante depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora em montante equivalente ao Valor de Recompra Compulsória ou Programada.

Caso qualquer dos Imóveis seja vendido antes de 15 de junho de 2030, os recursos oriundos da venda de tal(is) Imóvel(is) deverão ser utilizados na Recompra Facultativa dos respectivos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Facultativa. Em caso de venda dos Imóveis a partir de 15 de junho de 2030, os recursos oriundos da venda de tal(is) Imóvel(is) deverão ser utilizados na recompra dos respectivos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada.

O Cedente deverá, até 02 (dois) Dias Úteis antes da data de vencimento dos CRI de 2032 ("Obrigação de Recompra Programada"), (i) vender a totalidade dos Imóveis e realizar a Recompra Compulsória Venda Programada com relação à totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) caso um ou mais Imóveis não tenham sido vendidos, realizar, com recursos próprios (ou seja, recursos não oriundos da venda dos Imóveis), a Recompra Compulsória Venda Programada.

A recompra em razão da venda de Imóveis deverá ser realizada sempre por no mínimo o valor do respectivo Crédito Imobiliário. Caso o Cedente venda qualquer dos Imóveis por valor superior ao valor do respectivo Crédito Imobiliário e queira utilizar o excedente para recomprar outros Créditos Imobiliários, tais Créditos Imobiliários deverão ser recomprados pelo Valor de Recompra Facultativa.

Multa Indenizatória. Sem prejuízo das responsabilidades do Cedente declaradas no Contrato de Cessão e das obrigações do Cedente de adotar as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, o Cedente será o único e exclusivo responsável em relação à Emissora pela existência, suficiência, legitimidade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias, até que todos os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários tenham sido realizados.

O Cedente ficará sujeito a uma multa ("Multa Indenizatória") correspondente ao Valor de Recompra Compulsória ou Programada ("Valor da Multa Indenizatória"), na ocorrência dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"), sendo certo que a Emissora notificará o Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal ocorrência:

(i) caso sejam reconhecidas ou declaradas por decisão judicial com exigibilidade imediata cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal a ilegitimidade, inexistência, nulidade, invalidade, ineficácia, ilegalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários ou do Contrato de Cessão, que gere uma efetiva redução do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

(ii) o direito de exigir que o Cedente realize a Recompra Compulsória nos termos do Contrato de Cessão, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo da Emissora; e/ou

(iii) caso o Contrato de Cessão seja resilido, rescindido ou de qualquer forma resolvido sem o seu adimplemento.

Quando o evento que deu origem à Multa Indenizatória, conforme aplicável, disser respeito a menos do que a totalidade dos Imóveis, Contratos de Locação ou Créditos Imobiliários, a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória existirá somente com relação aos respectivos Créditos Imobiliários afetados.

A Multa Indenizatória será paga no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

Valor de Recompra Compulsória ou Programada. Caso venha a ser determinada a Recompra Compulsória ou em caso de Recompra Compulsória Venda Programada pelos Titulares dos CRI ou o pagamento da Multa Indenizatória, o Cedente deverá realizar a recompra dos Créditos Imobiliários na proporção em que se tenha verificado a ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, na proporção do Crédito Imobiliário objeto da Recompra Compulsória Venda Programada ou na proporção do Evento de Multa Indenizatória, conforme o caso ("Valor de Recompra Compulsória ou Programada"), pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, na data da recompra, acrescido da Remuneração,



de quaisquer tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais pendentes relacionadas aos Créditos Imobiliários e/ou aos CRI, na data do efetivo pagamento, em ambos os casos conforme fórmula abaixo:

$$R = SD_{CRI}$$

Onde:

R = Valor de Recompra Compulsória ou Programada.

SD_{CRI} = saldo devedor dos CRI a serem liquidados, na proporção do Crédito Imobiliário objeto da Recompra Compulsória Venda Programada ou na proporção do Evento de Multa Indenizatória, acrescido da Remuneração devida desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e calculado conforme o Termo de Securitização, acrescidos de quaisquer tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais pendentes relacionadas à série, na data do efetivo pagamento.

Em caso de Recompra Compulsória decorrente de Alteração Proibida do Lastro ou de antecipação do fluxo dos Créditos Imobiliários, por qualquer razão que não aquela decorrente de Recompra Compulsória Venda Programada, sem aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, a recompra se dará pelo Valor de Recompra Facultativa.

O Cedente, desde a assinatura do Contrato de Cessão, reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória ou Programada.

Sobre os valores em atraso haverá aplicação de multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os valores em atraso desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário ("Encargos Moratórios").

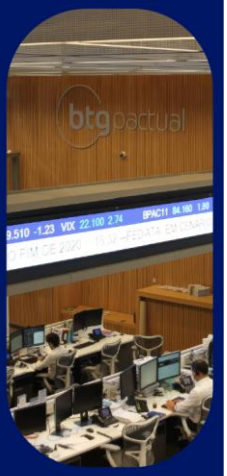
Retrocessão em Decorrência da Recompra Compulsória, da Recompra Compulsória Venda Programada ou da Recompra Facultativa. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Contrato de Cessão, após a realização dos pagamentos devidos em decorrência da verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória, da Recompra Facultativa ou da Recompra Compulsória Venda Programada ou de Multa Indenizatória, a Emissora deverá retroceder ao Cedente os Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do pagamento do valor devido pela recompra dos Créditos Imobiliários devendo, ainda, em caso de retrocessão e quitação integral das Obrigações Garantidas, conferir a respectiva liberação das Garantias.

Novo Índice de Correção Monetária. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável, o índice de correção aplicável passará automaticamente a ser o IGPM/FGV. Na impossibilidade de utilização do IGPM/FGV, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, escolhido dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

Caso o IPCA/IBGE volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado, conforme aplicável, para o cálculo da correção monetária dos Créditos Imobiliários (e, consequentemente dos CRI), desde o dia de sua indisponibilidade.

Na hipótese em que os Titulares de CRI não aprovarem um novo índice de correção monetária ou caso realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores e não seja atingido o quórum suficiente para deliberação da matéria em primeira e segunda convocação, respectivamente, o Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (i) no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Especial de Investidores ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada, sem incidência de qualquer prêmio.

Para que não haja dúvidas, as recompras parciais de Créditos Imobiliários estarão limitadas, em conjunto ou individualmente, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI. Em caso de necessidade de se recomprar Créditos Imobiliários que correspondam a mais do que 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário já amortizado dos CRI, a recompra de Créditos Imobiliários deverá ser uma recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI.



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:

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

Segregação: Os Créditos Imobiliários e as Garantias que constituem o Patrimônio Separado, sujeitas ao Regime Fiduciário, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI a que estejam afetados, conforme aplicáveis, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

Credores da Emissora: Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários e as Garantias 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 pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158.

Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independentemente de o restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado será encerrado em dezembro de cada ano.

Responsabilidade: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 31 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60:

(i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, bem como pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(ii) pedido de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial da Emissora formulado por terceiros não elidido e/ou contestado, no prazo legal;

(iii) extinção, liquidação, dissolução, decretação de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência, recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou qualquer procedimento semelhante pela Emissora; e

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que as obrigações do Cedente tenham sido observadas) previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Ajustaram as partes que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora do Cedente.



As partes envolvidas na Operação, signatárias do Termo de Securitização, concordaram, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

A Assembleia Especial de Investidores mencionada na acima, será convocada mediante publicação de edital com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não será de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

A Assembleia Especial de Investidores acima mencionada deverá ser convocada de acordo com os prazos previstos no Termo de Securitização, observado o disposto no artigo 26 da Resolução CVM 60.

A Assembleia Especial de Investidores acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM 60.

Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar, inclusive: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

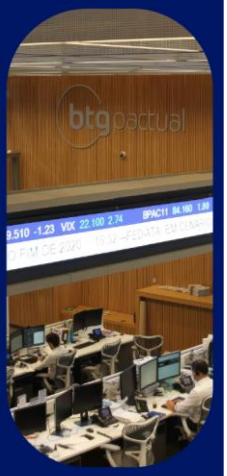
Conforme previsto no artigo 31, §1º da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

Na hipótese de os Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.



No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso, ou **(iii)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(a) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Agente Liquidante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(c) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(d) na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado;

(e) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e

(f) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência do Cedente, conforme aplicável, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

Nos casos previstos acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias após o prazo de resposta de notificação enviada à Securitizadora nesse sentido, caso esta não tenha se manifestado, para deliberar pelo disposto acima previsto.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre com a ciência do Agente Fiduciário, a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI, nos termos previstos acima.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.



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

Incube ao Agente Fiduciário, dentre outras obrigações: (i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; (ii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; (iii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e do Cedente, conforme o caso; e (iv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI.

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

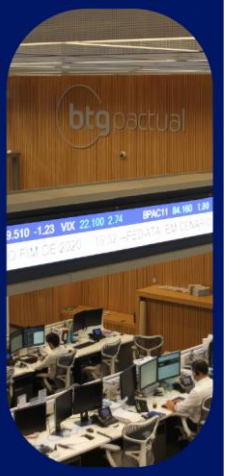
A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, para realização da custódia de uma via digital da Escritura de Emissão de CCI e das CCIs.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada guarda da documentação acima indicada.

Ainda, constitui obrigação do Agente Fiduciário conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções.

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

Foi utilizada a taxa de desconto de IPCA + 4,77% (quatro inteiros e setenta e sete centésimos por cento).



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

O Cedente dos Créditos Imobiliários é um fundo de investimento imobiliário, denominado **BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, acima qualificado, regido pelo Código Civil, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de dezembro de 2022, conforme alterada, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS**, acima qualificado.

O Cedente tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida em seu regulamento, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "típico" ou "atípico", na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados; (ii) quaisquer direitos reais sobre os imóveis referidos no item (i); (iii) investimento nos Ativos Imobiliários (conforme definido em seu regulamento); (iv) exploração comercial dos imóveis referidos no item (i), por meio de locação; e (v) eventual comercialização dos imóveis referidos no item (i) e/ou dos Ativos Imobiliários, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

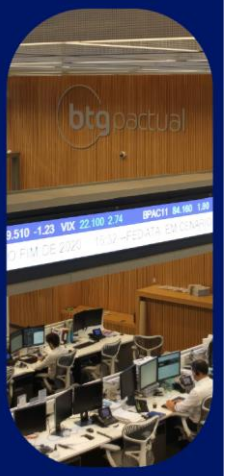
O Cedente é o único cedente dos Créditos Imobiliários.

O Cedente possui como gestora a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ n.º 09.631.542/000137, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9975, de 04 de agosto de 2008.

O Cedente não realizou outras operações de securitização de créditos imobiliários.

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 o lastro dos CRI é composto exclusivamente pelas CCIs, que representam os Créditos Imobiliários advindos dos Contratos de Locação.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos Devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são decorrentes dos Contratos de Locação devidos pelas Locatárias, as quais são sociedades atuantes no setor de varejo alimentar.

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

Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, abaixo estão as principais informações sobre as Locatárias que representam mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Securitizadora, quer seja, a Sendas, o Mateus Supermercados e o Carrefour:

Nome do Devedor	**SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**
Tipo Societário	A Sendas é constituída sob a forma de sociedade anônima, em fase operacional, com registro de companhia aberta perante a CVM.
Características gerais do negócio do Devedor	A Sendas é uma empresa que atua no comércio varejista e atacadista do ramo alimentício, bem como outras atividades correlatas.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, incluindo o Contrato de Locação Assaí Campina Grande, o Contrato de Locação Assaí Piracicaba, o Contrato de Locação Assaí Jequié e o Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso, nos quais a Sendas figura como devedora. Os Créditos Imobiliários serão cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão e serão representados pelas CCIs, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As disposições contratuais relevantes dos Créditos Imobiliários podem ser identificadas na Seção 10 deste Prospecto.

Nome do Devedor	**MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**
Tipo Societário	O Mateus Supermercados é constituído sob a forma de sociedade anônima, em fase operacional, sem registro de companhia aberta perante a CVM.
Características gerais do negócio do Devedor	O Mateus Supermercados é uma empresa que atua no comércio varejista do ramo alimentício e não alimentício, bem como outras atividades correlatas.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, incluindo o Contrato de Locação Mateus Juazeiro, o Contrato de Locação Mateus Petrolina e o Contrato de Locação Mateus Belém, nos quais o Mateus Supermercados figura como devedor. Os Créditos Imobiliários serão cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão e serão representados pelas CCIs, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As disposições contratuais relevantes dos Créditos Imobiliários podem ser identificadas 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 dos Devedores Relevantes relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, estão incorporados por referência ao presente Prospecto, na Seção *"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".*



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.

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida. Adicionalmente, destaca-se que não foram incluídos índices de liquidez, de atividade, de endividamento e de lucratividade efetivo na Data de Emissão e ajustado de modo a permitir a visualização de eventual impacto desses indicadores na situação financeira do Cedente, conforme o Código ANBIMA, pois tais índices ajustados são aplicáveis quando o devedor estiver captando recursos através da emissão, sendo que, na presente Emissão, o Cedente não recebeu recursos decorrentes da 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

Não aplicável, tendo em vista que, conforme item 12.4 acima, os Devedores Relevantes não receberão recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio dos Formulários de Referência dos Devedores Relevantes, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 26 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), incorporados por referência a este Prospecto.

Para mais informações sobre os Formulários de Referência dos Devedores Relevantes, veja a Seção "*15. Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*" deste Prospecto, na página 71 deste Prospecto.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS 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 ao fundo, 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 à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Securitizadora. O Coordenador Líder e a Securitizadora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Securitizadora. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de securitização nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Securitizadora presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Relacionamento entre o Itaú BBA e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e da atuação do Itaú BBA em outras emissões da Securitizadora, o Itaú BBA e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Securitizadora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Securitizadora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Adicionalmente, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de operações de financiamento, que tenham influenciado na contratação do Itaú BBA para a presente Oferta, da Securitizadora.

Nos últimos 12 meses, o Itaú BBA atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Securitizadora.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Securitizadora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Itaú BBA e a Securitizadora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Securitizadora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico.

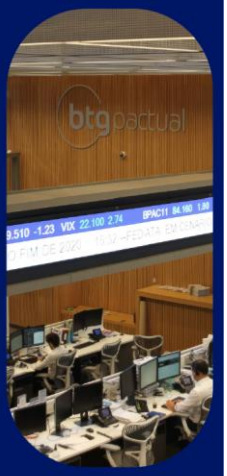
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Cedente

O Cedente é fundo de investimento administrado e gerido por sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder. Em razão desse relacionamento, determinadas partes envolvidas na estruturação e implementação da Oferta pertencem ao mesmo grupo econômico, o que pode gerar potenciais situações de conflito de interesses.

Não obstante, a Oferta foi estruturada observando a regulamentação aplicável, incluindo as regras da CVM e as políticas internas de governança, segregação de atividades e tratamento de conflitos de interesses adotadas pelas instituições envolvidas.

Relacionamento entre o Itaú BBA e o Cedente

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Itaú BBA e as sociedades de seu grupo econômico com o Cedente e as sociedades do seu conglomerado econômico.



O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo Cedente para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Na data deste Prospecto, não há, entre o Cedente, e as sociedades de seu grupo econômico, e o Itaú BBA e as sociedades do seu grupo econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Itaú BBA para atuar na Oferta; e/ou (iii) 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.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão serem contratados pelo Cedente para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário, mas tão somente relacionamento bancário típico e de câmbio. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Itaú BBA mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais o Itaú BBA atua ou atuou.

O Itaú BBA e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

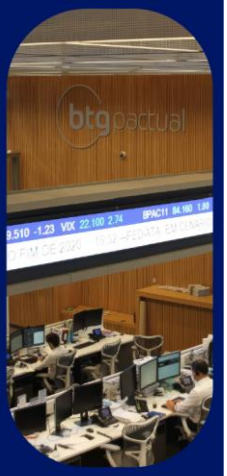
Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador, mas tão somente relacionamento bancário típico e de câmbio. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Itaú BBA e o Escriturador

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Itaú BBA mantém com o Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Escriturador participa como escriturador e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais o Itaú BBA atua ou atuou.

O Itaú BBA e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Escriturador e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.



Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Itaú BBA e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Itaú BBA mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais o Itaú BBA atua ou atuou.

O Itaú BBA e o Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Banco Liquidante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente do Patrimônio Separado

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Itaú BBA e o Auditor Independente do Patrimônio Separado

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e as Locatárias

Sendas

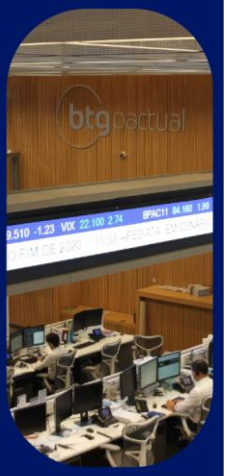
Sociedade integrante do conglomerado econômico da Sendas, enquanto Locatária, realizou operações de cessão de direitos creditórios futuros com o Coordenador Líder, que figura como cessionário, cujos direitos de crédito foram gerados em face de seus fornecedores cadastrados. Tais operações foram realizadas com datas de vencimento entre 26 de fevereiro de 2026 até julho de 2026 e datas de desembolso imediatas. Os valores dos recebíveis variam entre aproximadamente R$500 milhões e R$700 milhões e os valores de desembolso variam entre aproximadamente

R$250 milhões e R$ 700 milhões. As taxas de desconto das respectivas operações variam entre aproximadamente 0,56% ao mês e 1,22%.

Grupo Mateus

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Coordenador Líder e o Grupo Mateus.

O Grupo Mateus poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e/ou para realização de operações financeiras usuais, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.



Relacionamento entre o Itaú BBA e as Locatárias

Sendas

Atualmente, o Itaú BBA e empresas de seu grupo econômico possuem aproximadamente R$560 milhões em operações com o Grupo Sendas no âmbito da Lei 4.131, com taxa média de USD + 6,00% a.a. Também há uma linha de capital de giro, com vencimento em 2027, e de valor nominal de aproximadamente R$ 11 milhões, com taxa pré 9,8% a.a. Além disso, o Itaú BBA e empresas de seu grupo econômico possuem mais de R$ 14 milhões em instrumentos de fiança disponibilizados para o Grupo Sendas; esses instrumentos possuem diferentes taxas e vencimento em 2031.

Já para instrumentos de risco sacado, atualmente existem quase R$ 23 milhões destinados a essa modalidade de financiamento, todos com vencimento de curto prazo (nos próximos 6 meses). Além disso, o Itaú BBA e empresas de seu grupo econômico realizam operações de swap com o Grupo Sendas, com taxas que variam de CDI+0,5% a CDI+1,50%, e vencimentos entre 2027 e 2031.

No âmbito dos títulos e valores mobiliários, o Itaú BBA carrega mais de R$ 165 milhões em debêntures no seu balanço, com taxas variadas e vencimentos entre 2027 e 2029. O Itaú BBA não atuou como Coordenador em nenhuma oferta pública de distribuição do Grupo Sendas nos últimos 12 meses.

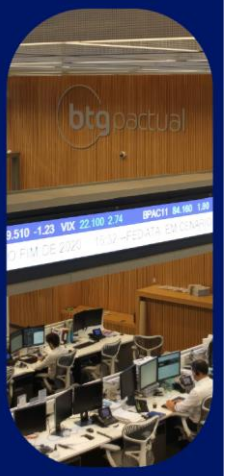
Por fim, o Itaú BBA e empresas de seu grupo econômico também oferecem serviços de cartão de crédito para o Grupo Sendas, em valores pouco relevantes.

Grupo Mateus

O Itaú BBA e empresas de seu grupo econômico possuem relacionamento com o Grupo Mateus no âmbito normal de seus negócios, especialmente no segmento de crédito e financiamentos. Entre os pontos de relacionamento, destacam-se os indicados abaixo:

- Mais de R$ 70 milhões em fianças, com vencimento em 2027.
- Quase R$ 7 milhões em seguro garantia, com vencimento em 2027.
- Mais de R$ 5 milhões em operações de swap.
- E FINAME em volume pouco expressivo.

Além disso, o Itaú BBA e empresas de seu grupo econômico oferecem serviços de cartão de crédito e de gestão de caixa e pagamentos.



14. CONTRATO 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 Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* foi celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e o Cedente, em 10 de junho de 2026, e disciplina a forma de distribuição e o regime de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores, o Cedente e a Emissora.

Sob pena de resilição e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição) nas hipóteses em que forem devidas, o cumprimento dos deveres e obrigações pelos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Precedentes"), a exclusivo critério dos Coordenadores, até a data de obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a primeira Data de Integralização, conforme o caso, sendo certo que aquelas verificadas até a data de registro da Oferta deverão ser mantidas até a primeira Data de Integralização, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer efeitos e a Garantia Firme deixará de existir:

(i) a celebração do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e dos Contratos de Cessão Fiduciária, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto em termos mutuamente aceitos pelas Partes e confirmados pelo assessor legal e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(ii) comprovação de não verificação de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou de Multa Indenizatória;

(iii) registro da Oferta (i) na CVM; e (ii) para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário pela B3;

(iv) registro do Contrato de Cessão junto ao cartório de registro de títulos e documentos competente;

(v) registro dos Contratos de Cessão Fiduciária perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;

(vi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Cedente, condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;

(vii) acordo entre o Cedente e os Coordenadores quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo dos documentos da Emissão em forma e substância satisfatória aos Coordenadores e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis, especialmente aqueles que ainda não foram assinados na data de assinatura deste Contrato;

(viii) obtenção pelo Cedente de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou decorrentes de contratos financeiros que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão aqui apresentada, sempre em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos assessores legais, com exceção daquelas para as quais tiver sido conferido prazo no Contrato de Cessão;



(ix) superação das condições precedentes previstas no CVC;

(x) conclusão do levantamento de informações e do processo de auditoria legal (*due diligence*) de forma satisfatória aos Coordenadores, bem como recebimento de parecer jurídico ("*Legal Opinion*") elaborado pelos assessores legais cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xi) recebimento, exclusivamente, pelos Coordenadores, até o primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, da versão assinada da *Legal Opinion* do seu assessor legal, com conteúdo aprovado nos termos acima.

(xii) realização de procedimentos de *bring down due diligence* na data anterior (i) ao início das apresentações de *Roadshow*; (ii) ao procedimento de *bookbuilding*; e (iii) à data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores;

(xiii) aprovação da Oferta e das versões finais Documentos da Operação pelos comitês internos dos Coordenadores, incluindo, sem limitação, os comitês de crédito, investimento, jurídico e *compliance;*

(xiv) contratação pelo Cedente ou Emissora, conforme aplicável, às expensas do Patrimônio Separado, dos prestadores de serviços da Oferta, que incluem, mas não se limitam aos assessores legais, ao Agente Fiduciário, ao Agente Liquidante, ao Instituição Custodiante, à CVM e à B3;

(xv) fornecimento pela Emissora e pelo Cedente, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos assessores legais, de todas as informações necessárias para atender aos requisitos da Emissão;

(xvi) cumprimento, pelo Cedente e pela Emissora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160 e demais normativos aplicáveis à Emissão, bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis ao Cedente previstas no Código ANBIMA;

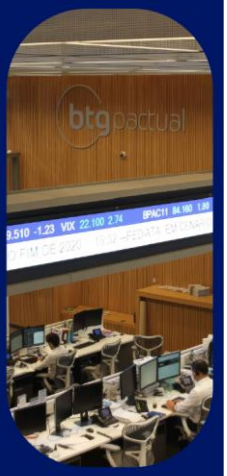
(xvii) não ocorrência de liquidação ou dissolução do Cedente ou eventos de natureza similar, exceto se permitido no Contrato de Cessão;

(xviii) não ocorrência de (a) dissolução, liquidação ou extinção da Emissora e/ou de qualquer sociedade do seu Grupo Econômico; (b) decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer sociedade do seu Grupo Econômico; (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico; (d) pedido de falência da Emissora e/ou quaisquer de suas Controladas formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (e) a propositura de pedido de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora e/ou por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (f) ou qualquer procedimento antecipatório e/ou similar aos anteriormente descritos realizado pela Emissora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; ou (g) ingresso pela Emissora ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xix) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Cedente perante os Coordenadores ou qualquer de suas Controladas, Controladoras, coligadas e/ou sob o mesmo Controle final, direto ou indireto ("Afiliadas");

(xx) rigoroso cumprimento pelo Cedente das leis, regulamentos e demais normas relativas à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adoção de ações que incentivem a prostituição ou discriminação em função da sua origem, raça, sexo, cor, idade ou qualquer outra condição individual, física, social ou psicológica, inclusive acerca da sua convicção religiosa ou política, respeitando a dignidade do trabalhador e os valores sociais do trabalho, com aplicação dos preceitos previstos na Constituição Federal, Declaração dos Direitos Humanos e Organização Internacional do Trabalho – OIT ("Legislação Social");

(xxi) inexistência de violação ou indício de violação pelo Cedente suas controladas, controladores



e/ou coligadas, bem como por seus respectivos administradores e empregados, nos exercícios de suas funções, das normas aplicáveis às suas atividades que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act*, e demais normas que versam sobre o tema, atos de improbidade administrativa e de lavagem de dinheiro, na medida do aplicável às Partes ("Legislação Anticorrupção");

(xxii) que até o momento da divulgação do "*Anúncio de Início da Oferta*", nos termos do artigo 59, inciso II da RCVM 160 ("Anúncio de Início"), todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive a taxa cobrada pela CVM, tenham sido efetivamente pagos pelo Cedente e/ou pela Emissora, conforme aplicável;

(xxiii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, do processo de *back-up* das informações, inclusive acerca do Cedente, constantes nos Prospectos e no material publicitário da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxiv) encaminhamento de declarações de veracidade assinadas pelo Cedente e pela Emissora até o dia da liquidação financeira da Oferta, atestando que todas as informações fornecidas no âmbito da Emissão são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xxv) recebimento, pelos Coordenadores, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes do Código ANBIMA, das Regras e Procedimentos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao Código ANBIMA, a ser enviado pelos assessores legais dos Coordenadores, antes da data de publicação do Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido) e atualizado antes da data de liquidação da Oferta;

(xxvi) obtenção ou manutenção da validade de todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações que sejam necessários às atividades do Cedente;

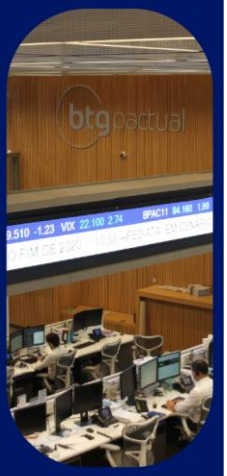
(xxvii) liberdade aos Coordenadores, nos limites da Resolução CVM 160 e da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Emissão para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável, às práticas de mercado e às limitações previstas na Resolução CVM 160;

(xxviii) cumprimento integral de todas as obrigações do Cedente no âmbito do Contrato de Distribuição e dos Documentos da Operação dos quais é parte, conforme aplicável, de forma tempestiva e satisfatória aos Coordenadores, as quais incluem, sem limitação, a consistência das informações reveladas ao público-alvo da Oferta no momento do protocolo de registro da Oferta na CVM; e

(xxix) não ocorrência de qualquer evento, fato, alteração, circunstância ou conjunto de circunstâncias de natureza financeira, operacional, societária, regulatória, reputacional ou de mercado envolvendo o Cedente, que, a exclusivo e razoável critério dos Coordenadores, possa causar efeito adverso relevante sobre a Emissão, a Oferta, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação ou a decisão de investimento dos potenciais investidores, bem como o recebimento, pelos Coordenadores, de certificado emitido e assinado pelo diretor financeiro (Chief Financial Officer – CFO) do Cedente, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, confirmando a veracidade, suficiência e atualização das informações prestadas no âmbito da Operação e a inexistência de qualquer fato ou circunstância que devesse ter sido divulgada aos investidores e que não tenha sido refletida nos Documentos da Oferta.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a Oferta é irrevogável, mas pode estar sujeita a condições previamente indicadas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e cujo



implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas. Não obstante, as Partes poderão, a qualquer tempo, até a primeira Data de Integralização, resilir o Contrato de Distribuição caso não se verifique a ocorrência de uma ou mais Condições Precedentes, ficando o Cedente obrigada a reembolsar os Coordenadores e a Emissora, conforme o caso, por todas as Despesas incorridas com relação à Oferta, e de pagar a Remuneração de Descontinuidade nas hipóteses em que forem devidas, nos termos do Contrato de Distribuição.

A renúncia, pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes na Cláusula acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pelo Cedente, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes que dependam direta ou indiretamente da Emissora deverão ser observadas até a liquidação da Oferta.

Garantia Firme

A Garantia Firme será prestada, se necessário, depois de cumpridas as Condições Precedentes e caso exista algum saldo remanescente dos CRI não subscrito pelos Investidores após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que, caso haja exercício de Garantia Firme, esta será exercida na taxa teto dos CRI.

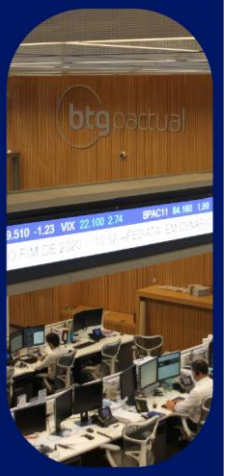
A Garantia Firme deverá ser cumprida até 30 de junho de 2026, podendo tal prazo ser prorrogado em comum acordo entre os Coordenadores e a Cedente, a ser expressamente formalizado entre as Partes.

A cópia do Contrato de Distribuição poderá ser obtida junto aos Coordenadores da Oferta nos endereços descritos na Seção "16. Identificação das Pessoas Envolvidas", constante da página 64 deste Prospecto.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "4. Fatores de Risco", na página 16 e seguintes deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição

Comissões e Despesas	Montante (com gross up)	Custo Unitário	% do Valor Total da Emissão
Comissão dos Coordenadores	**R$ 17.609.200,37**	**R$ 42,95**	**4,29%**
Comissão de Estruturação (i)	R$ 6.150.000,00	R$ 15,00	1,50%
Prêmio por Prestação da Garantia Firme (ii)	R$ 1.230.000,00	R$ 3,00	0,30%
Comissão de Distribuição (iii)	R$ 8.200.000,00	R$ 20,00	2,00%
Comissão de Sucesso (iv)	R$ 0,00	R$ 0,00	0,00%
Gross-up	R$ 2.029.200,37	R$ 4,95	0,49%
Registros	**R$ 250.815,52**	**R$ 0,58**	**0,06%**
CVM (flat)	R$ 123.000,00	R$ 0,30	0,03%
ANBIMA	R$ 19.098,80	R$ 0,05	0,00%
B3	R$ 96.765,00	R$ 0,24	0,02%
Registro CCI	R$ 11.951,72	R$ 0,03	0,00%
Prestadores de Serviço	**R$ 767.264,1557**	**R$ 1,52**	**0,19%**
Assessores Jurídicos	R$ 373.161,19	R$ 0,89	0,09%
Printer	R$ 10.000,00	R$ 0,02	0,00%
Emissora (Implantação)(flat)	R$ 174.927,11	R$ 0,43	0,04%
Emissora (Manutenção – Anual)	R$ 46.485,89	R$ 0,11	0,01%



Comissões e Despesas	Montante (com gross up)	Custo Unitário	% do Valor Total da Emissão
Agente Fiduciário (Implantação)	R$ 11.951,72	R$ 0,03	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	R$ 21.513,09	R$ 0,05	0,00%
Custodiante (Manutenção - Anual)	R$ 5.975,86	R$ 0,01	0,00%
Escriturador (Manutenção - Anual)	R$ 4.780,69	R$ 0,01	0,00%
Agente de Liquidação (Implementação)	R$ 1.606,86	R$ 0,01	0,00%
Agente de Liquidação (Manutenção - Anual)	R$ 2.570,97	R$ 0,01	0,00%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado	R$ 6.110,79	R$ 0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R$ 7.800,00	R$ 0,02	0,00%
B3 (Clearing – Anual)	R$ 13.200,00	R$ 0,03	0,00%
B3 (Custódia das CCIs – Anual)	R$ 87.180,00	R$ 0,21	0,02%
Custo Total	**R$ 18.627.280,04**	**R$ 45,40**	**4,54%**
Valor Líquido para Emissora	**R$ 391.372.719,96**	**R$ 954,60**	**95,46%**

(i) Comissão de Estruturação: a este título, o Cedente pagará aos Coordenadores uma comissão de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, a ser dividida entre os Coordenadores na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada Coordenador;

(ii) Prêmio por Prestação da Garantia Firme: no valor equivalente ao percentual de 0,30% (zero inteiro e trinta centésimos por cento) *flat* calculada sobre o valor total dos CRI objeto de Garantia Firme, independentemente de seu exercício, com base no valor nominal unitário dos CRI, sem considerar eventual deságio ("Prêmio de Garantia Firme"), a ser dividido entre os Coordenadores na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada Coordenador

(iii) Comissão de Distribuição: a este título, o Cedente pagará aos Coordenadores uma comissão de 2,00% (dois por cento) *flat*, incidente sobre o Valor Total da Emissão dos CRI, com base no Preço de Integralização, sem considerar eventual ágio ou deságio, a ser paga na Data de Liquidação ("Comissão de Distribuição"). A Comissão de Distribuição será paga aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada um deles, observado que:

a. Fica desde já acordado que para o volume alocado aos investidores que não sejam das bases internas de distribuição dos Coordenadores, a Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, pelos Coordenadores aos Participantes Especiais, Especiais., na proporção da Garantia Firme prestada.

b. o saldo remanescente de Garantia Firme, após a alocação do Volume de Distribuição Institucional, se houver ("Saldo Remanescente") será alocado em formato não pool, portanto, cada Coordenador será responsável pelo pagamento da sua respectiva base de distribuição interna até o limite do Saldo Remanescente; e

c. na hipótese de determinado Coordenador realizar distribuição em volume superior ao Saldo Remanescente, os demais Coordenadores serão responsáveis pelo pagamento da comissão de canal sobre o volume excedente, sendo certo que não será devido comissionamento adicional a este Coordenador que realizou a distribuição acima do Saldo Remanescente e o comissionamento referente ao volume excedente será distribuído na proporção da Garantia Firme dos demais coordenadores (i.e. excluindo o Coordenador que distribuiu volume superior ao Saldo Remanescente).

(iv) Comissão de Sucesso: será devida aos Coordenadores, ainda, uma comissão de sucesso ("Comissão de Sucesso") incidente sobre o valor total integralizado dos CRI, calculado com base no seu preço de subscrição, sem considerar eventual aplicação de deságio, equivalente a 50% (cinquenta por cento) do produto da diferença da Taxa Teto do Procedimento de Bookbuilding para a Taxa Final da Emissão, multiplicado pelo prazo médio dos CRI, a ser dividida entre os Coordenadores na proporção de 50% (cinquenta por cento) para Coordenador.



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

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora 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, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, 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 Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60, os quais foram incorporados por referência a este prospecto, e se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- https://www.vertcapital.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).

• https://www.gov.br/cvm, neste *website* rolar o cursor para baixo até localizar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "VERT Companhia Securitizadora". Em seguida clicar em "VERT Companhia Securitizadora", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", conforme o caso, e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher os campos "de:" e "até:". Em seguida, clicar em "consultar".

15.1.2. Formulário de Referência dos Devedores Relevantes

As informações referentes à situação financeira dos Devedores Relevantes, empresas pertencentes ao grupo e outras informações a elas relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com ao grupo, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico de cada um dos Devedores Relevantes, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras dos Devedores Relevantes, podem ser encontradas no Formulário de Referência dos Devedores Relevantes, no qual se encontram consolidadas suas informações, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, os quais foram incorporados por referência a este prospecto, e se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Formulário de Referência da Sendas

https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website* clicar em "informações sobre companhias", buscar "Sendas Distribuidora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Sendas Distribuidora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2026 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". 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") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência).

https://ri.assai.com.br/ (neste *website,* clicar em "Serviços aos Investidores" e acessar "Central de Downloads". Em seguida, clicar em "Documentos entregues à CVM" e procure pelo formulário com a data mais recente de entrega).



Formulário de Referência do Grupo Mateus

https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website* clicar em "informações sobre companhias", buscar "Sendas Distribuidora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Grupo Mateus S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2026 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". 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") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência).

https://ri.grupomateus.com.br/ (neste *website*, clicar em "Relatórios e Publicações" e acessar "Publicações CVM". Em seguida, clicar em "Formulário de Referência" e procure pelo formulário com a data mais recente de entrega).

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025 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)
- https://www.gov.br/cvm, neste website rolar o cursor para baixo até localizar acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "VERT Companhia Securitizadora". Em seguida clicar em "VERT Companhia Securitizadora", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas" ou "ITR – Informações Trimestrais", conforme o caso, e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher os campos "de:" e "até:". Em seguida, clicar em "consultar".

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 Sendas

https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website* clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "Sendas Distribuidora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Sendas Distribuidora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2026 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento 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") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

https://ri.assai.com.br/ (neste *website*, clicar em "Informações Financeiras" e acessar "Resultados Trimestrais". Em seguida, procure pelo documento desejado).

Demonstrações Financeiras do Grupo Mateus

https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste *website* clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "Sendas Distribuidora" no campo disponível. Em seguida clicar em "Grupo Mateus S.A.", clicar em "+



EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2026 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento 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") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

https://ri.grupomateus.com.br/ (neste website, clicar em "Relatórios e Publicações" e acessar "Central de Resultado". Em seguida, procure pelo documento desejado).

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

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 2.546.041/22-8 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, por meio da qual foram outorgados à diretoria da Emissora 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 Emissora nos documentos da Emissão.

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

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto, constante do Anexo II a este Prospecto.

O estatuto social da Sendas se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

O estatuto social do Grupo Mateus se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização e o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização foram incorporados como anexo a este Prospecto, constante do Anexo V a este Prospecto.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é composto pelos Contratos de Locação.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Emissora

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05407-003
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Telefone: (11) 3385-1800
E-mail: gestaosec.naofin@vert-capital.com
Website: https://www.vert-capital.com/

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

Coordenadores

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
São Paulo, SP - CEP 04.538-132
CNPJ: 04.845.753/0001-59
At.: Caio Sella Rhormens
E-mail: caio.rhormens@itaubba.com
Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133
São Paulo - SP
At.: Daniel Vaz
Tel.: (11) 3383-2576
E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/investment-banking

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 dos Coordenadores

FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 6º andar, São Paulo – SP, CEP 01452-001,
At.: Gabriel Leutewiler | William Rizzi
Tel.: +55 (11) 3016-1888
E-mail: gabriel.leutewiler@flha.com.br | william.rizzi@flha.com.br
Website: https://www.flha.com.br/

Assessor Jurídico dos Vendedores

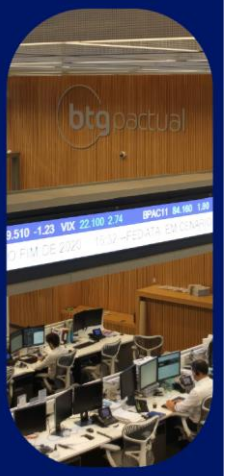
KLA ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 18° andar, São Paulo – SP, CEP 01452-919,
At.: Livia Siviero Bittencourt Huh| Valnan Claret
Telefone: (11) 3799-0000
E-mail: lsiviero@klalaw.com.br
Website: https://klalaw.com.br

Assessor Jurídico do Cedente

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 - 10º andar, bairro Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05426-100
At.: Sr. Ravel T. Carvalho
Tel.: (11) 3089-6500
E-mail: ravel.carvalho@cesconbarrieu.com.br
Site: www.cesconbarrieu.com.br



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

Não aplicável, considerando que a Cedente foi constituída em 26 de maio de 2026 e, portanto, ainda não possui demonstrações financeiras auditadas.

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05425-020,
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br | custodiante@vortx.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

Banco Liquidante
VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, São Paulo - SP, CEP: 05407-003,
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
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05425-020,
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativo) / vxinforma@vortx.com.br (para acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações) 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

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta, nos endereços descritos acima, às Instituições Participantes da Oferta e à CVM.

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de securitizadora se encontra atualizado consta do Anexo VI a este Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

Declaração da Emissora

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S2, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com os Coordenadores, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.



A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) os Prospectos e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, do Cedente, de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento dos Prospectos, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e

(vi) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração dos Coordenadores

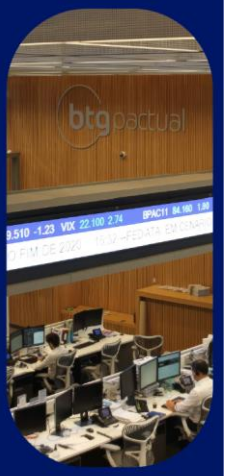
Os Coordenadores declaram, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificaram, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

(i) este Prospecto Definitivo contém todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, do Cedente e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) este Prospecto foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável à Oferta.





18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA

Em atendimento às regras e disposições constantes do Código ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes aos CRI e à Oferta.

18.1. Informação sobre os Imóveis

Indicação de se os Imóveis possuem (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

Os Imóveis possuem habite-se ou documentos equivalentes.

Os Imóveis estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?

Não.

Indicação de se os Imóveis representam uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

Os Imóveis não se encontram vinculados a incorporações imobiliárias conforme definido no artigo 28 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.

Indicação de se o lastro dos CRI é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

As CCI representam Créditos Imobiliários devidos pelas Locatárias no âmbito dos Contratos de Locação independentemente de qualquer evento futuro.

Informação do estado e município dos Imóveis, bem como a sua diversificação geográfica

Os imóveis estão localizados: (i) na cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (ii) cidade de Juazeiro, estado da Bahia; (iii) cidade de Petrolina, estado de Pernambuco; (iv) cidade de Belém, estado do Pará; (v) cidade de Campina Grande, estado da Paraíba; (vi) cidade de Paulo Afonso, estado da Bahia; (vii) cidade de Piracicaba, estado de São Paulo; (viii) cidade de Jequié, estado da Bahia, e, (ix) cidade de Jaboatão dos Guararapes, estado da Bahia.

Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Os Créditos Imobiliários foram originados pelo Cedente, na qualidade de promitente comprador dos Imóveis, e são devidos pelas Locatárias, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, conforme detalhado na Seção 10 deste Prospecto.

18.2 Informações Adicionais dos Devedores Relevantes

18.2.1. Informações financeiras

Em atendimento ao artigo 3º, inciso I, alínea "a" do Anexo Complementar VI, Capítulo II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, as demonstrações financeiras dos Devedores Relevantes referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, estão incorporados por referência ao presente Prospecto, na Seção "*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*".

18.2.2. Indicação ao Formulário de Referência, caso aplicável

Em atendimento ao artigo 3º, inciso I, alínea "a" do Anexo Complementar VI, Capítulo II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, as demonstrações financeiras dos Devedores Relevantes referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, estão incorporados por referência ao presente Prospecto, na Seção "*15.1. Último formulário de referência entregue pela Securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas*".

18.2.3. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver



Para mais informações sobre os negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos Devedores Relevantes, consultar as seções 1.2, 1.3 e 1.4 dos Formulários de Referência dos Devedores Relevantes, incorporado por referência a este Prospecto

18.2.4. Descrição dos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios dos devedores.

Para mais informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios dos Devedores Relevantes, consultar as seções 1.4 e 1.6 dos Formulários de Referência dos Devedores Relevantes.

18.2.5. Informar, quando aplicável

(a) Descrição dos contratos relevantes celebrados pelo Devedor

Para mais informações sobre os contratos relevantes celebrados pelos Devedores Relevantes, consultar a seção 1.15 dos Formulários de Referência dos Devedores Relevantes, incorporado por referência a este Prospecto.

(b) Indicar se a carteira é composta exclusivamente ou não por créditos(s) performados(s)

Nos termos do artigo 7º, inciso IV, §2º, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários são equiparados a créditos performados oriundos dos Contratos de Locação.

18.2.6. Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros do(s) devedor(es) ou coobrigado(s) referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária:

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida.

18.2.7. Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes do devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência relativas às demonstrações financeiras publicadas pelo devedor

Não haverá emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes acerca da consistência de eventuais informações financeiras dos Devedores Relevantes constante deste Prospecto.

18.2.8. Informar, quando aplicável

(a) Descrição dos contratos relevantes celebrados pelo Devedor

Informações sobre contratos relevantes celebrados pelo Devedor, para fins da Oferta, podem ser encontradas na seção 12.2 deste Prospecto Definitivo: "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", na página 75. Os demais riscos atrelados ao negócio do Devedor estão indicados na seção 4 deste Prospecto "*Riscos do Devedor*" deste Prospecto.

(b) Indicar se a carteira é composta exclusivamente ou não por créditos(s) performados(s)

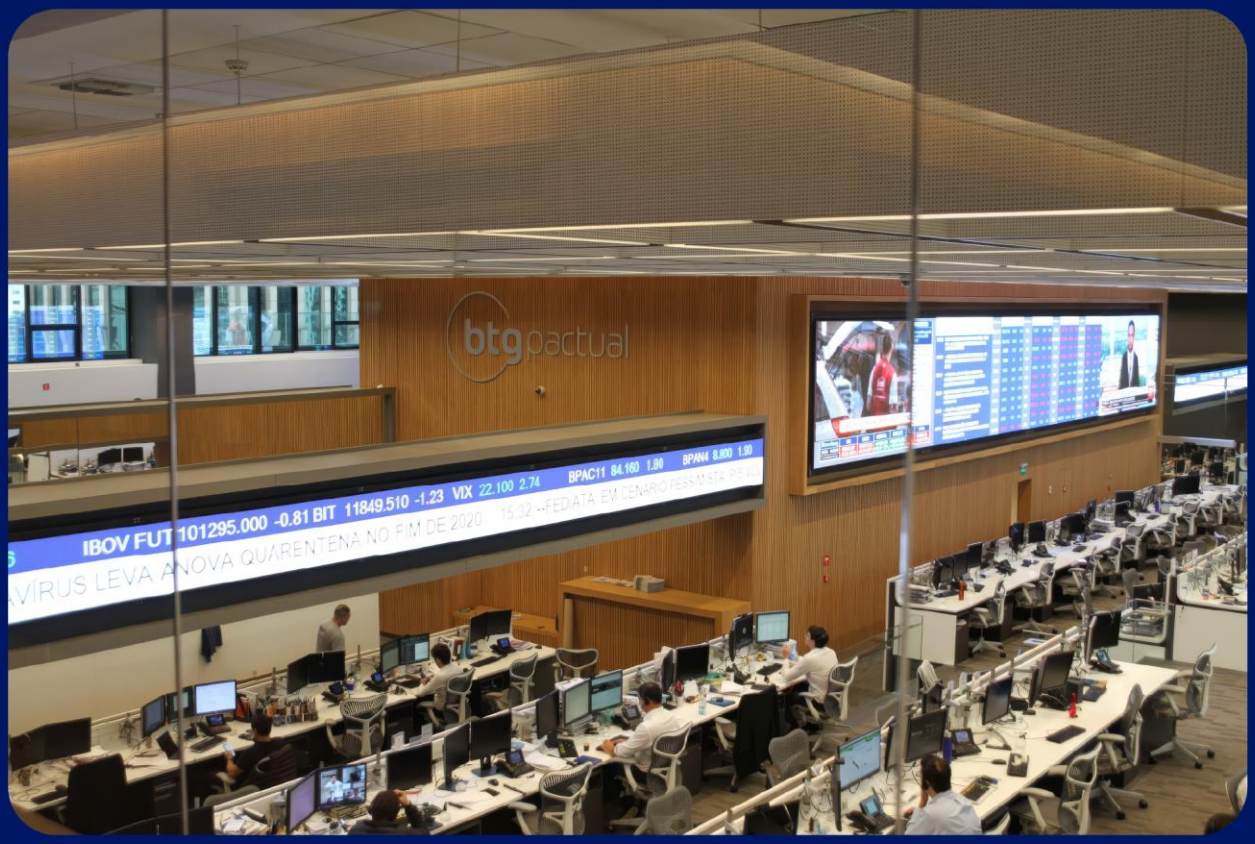
Nos termos do artigo 7º, inciso IV, §2º, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários são equiparados a créditos performados oriundos dos Contratos de Compra e Venda.

18.2.9. Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros do(s) devedor(es) ou coobrigado(s) referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária:

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida.

18.2.10. Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes do devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência relativas às demonstrações financeiras publicadas pelo devedor

Não haverá emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes acerca da consistência de eventuais informações financeiras do Devedor constante deste Prospecto.



ANEXOS

ANEXO I	Aprovação Societária da Emissora
ANEXO II	Estatuto social da Emissora
ANEXO III	Estatuto social da Sendas
ANEXO IV	Estatuto social do Grupo Mateus
ANEXO V	Termo de Securitização e Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização
ANEXO VI	Declaração da Securitizadora
ANEXO VII	Material Publicitário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Aprovação Societária da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300492307	CNPJ 25.005.683/0001-09	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 661.336/22-0	DATA DO ARQUIVAMENTO 21/11/2022

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 27/02/2023	HORA DE EXPEDIÇÃO 11:33:07	CÓDIGO DE CONTROLE 195487247
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 27/02/2023 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – GISELA SIMIEMA CESCHIN, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
2.546.041/22-8

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
031752374-1

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração de Endereço; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;

NOME EMPRESARIAL			PORTE
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			Normal
LOGRADOURO	**NÚMERO**	**COMPLEMENTO**	**CEP**
Rua Cardeal Arcoverde	2365	11º andar	05407-003
MUNICÍPIO	**UF**	**TELEFONE**	**EMAIL**
São Paulo	SP		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	**CNPJ - SEDE**	**NIRE - SEDE**	
0	25.005.683/0001-09	3530049230-7	

JUCESP – SE
GUICHÊ 8
16 NOV 2

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: VICTORIA DE SÁ (Diretor)
ASSINATURA: Victoria de Sá DATA: 14/11/2022

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 485,94
DARF: R$,00

SEQ. DOC. PROTOCOLO
111

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 8
16 NOV 2022

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
1403(153556)

CARIMBO ANÁLISE
DEFERIDO
Benjamim da Conceição Gomes
Assessor Técnico do Registro Público
RG: 4.471.5[illegible]-6
17 NOV 2022

ANEXOS: PROTOCOLO

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
21 NOV 2022
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
661.336/22-0

JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 112

Gerência de Guarda e Distribuição
( ) Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
( ) Verificação de Ficha Cadastral
( ) Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( ) MEI sem Cadastro
( ) MEI com Cadastro
( ) Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( ) Vide Protocolo

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)

( ) TRIAR
( ) DEFERIR DBE
( ) ETIQUETAR
( ) PERFURAR
(X) SEPARAR VIA

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290GB3E3

JUCESP
21 11 22

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,*

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-87952906B3E3

JUCESP
21 11 22

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: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:15:34 PST
ICP Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C07019428O

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Victoria de Sá
Assinado por: VICTORIA DE SA
CPF: 36778752860
Hora de assinatura: 08/11/2022 | 10:48:16 PST
ICP Brasil
E05F5BBA853B4354A2C2BBB879C30A2F

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: 26866486866
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:31997345889
CPF: 31997345889
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: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:46 PST
ICP Brasil

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Acionista

JUCESP
21 NOV 2022
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
661.336/22-0
JUCESP

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 11 22

"DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE"

Eu, ALMIR JOSÉ ALAMINO, com inscrição ativa na(o) CRC/(SP) sob o nº SP-333.612/O-0, expedida em 23/06/2021, inscrito no CPF nº 035.053.418-78, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que estes documentos são autênticos e condizem com os originais, tendo sido assinados digitalmente pelo sistema D4SIGN, pelos respectivos signatários.

Documentos apresentados:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – 11 PÁGINAS
ASSINATURA DIGITAL = 33 PÁGINAS

DOCUMENTO DO ORGÃO DA CLASSE (CRC/SP) - 01 CÓPIA

São Paulo, 16 de novembro de 2022.

ALMIR JOSÉ ALAMINO
CRC/SP Nº SP-333.612/O-0

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290BB3F3

JUCESP
21 11 22

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

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, explicitando 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 qualquer advogado para secretariar os trabalhos.

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

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

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;

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290583E3

JUCESP
21 11 22

(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;

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

(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 reeleição.

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 falta, 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 relacionadas com o objeto social, exceto aquelas que, por lei 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 alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952905B3E3

JUCESP
21 11 22

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)** pela 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 valor 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 qualquer 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.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290BB3E3

JUCESP
21 11 22

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

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

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.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 11 22

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A9849C46440B44B0936C67952906B3E3 Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: 08.11.2022_AGE Consolidação Estatuto Social VERT Sec_v. assinatura.docx
CÓDIGO DA OPERAÇÃO: 08.11.2022_AGE Consolidação Estatuto Social VERT Sec
Envelope fonte:
Documentar páginas: 11 Assinaturas: 5 Remetente do envelope:
Certificar páginas: 5 Rubrica: 0 Gabriel Soana
Assinatura guiada: Ativado R CARDEAL ARCOVERDE, 2365 andar 7
~~Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado~~ ~~SP, 05.407-003~~
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) soana@vert-capital.com
Endereço IP: 177.33.48.135

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Gabriel Soana Local: DocuSign
08/11/2022 09:52:56 soana@vert-capital.com

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello fernanda@vert-capital.com Sócia Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 26866486866 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 07/05/2020 12:34:32 ID: f42f7a41-47cd-4147-9208-8b6c46561732	DocuSigned by: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello AFEF8C5CCD204FC... ~~Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado~~ Usando endereço IP: 189.111.77.30	Enviado: 08/11/2022 10:08:28 Visualizado: 08/11/2022 11:15:03 Assinado: 08/11/2022 11:17:14
Martha de Sá martha@vert-capital.com Diretora VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA ~~FINANCEIRA LTDA~~ Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 31997345889 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: Martha de Sá 1D61E51DB4B9421... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.19.69.69	Enviado: 08/11/2022 10:08:29 Visualizado: 08/11/2022 15:31:02 Assinado: 08/11/2022 15:32:07
Victoria de Sá victoria@vert-capital.com Diretora VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA ~~FINANCEIRA LTDA~~ Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 39778792860 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: Victoria de Sá E05F5BBA653B435... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.92.79.130	Enviado: 08/11/2022 10:08:29 Visualizado: 08/11/2022 10:20:46 Assinado: 08/11/2022 10:48:21

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

21.11.22

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	08/11/2022 10:08:29
Entrega certificada	Segurança verificada	08/11/2022 10:20:46
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/11/2022 10:48:21
Concluído	Segurança verificada	08/11/2022 15:32:09
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 01/04/2020 13:00:01
Partes concordam em: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Melle
21 22

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 11 22

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: victoria@vert-capital.com

To advise VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 11 22

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA during the course of your relationship with VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Declaração

Eu, VICTORIA DE SÁ, portador da Cédula de Identidade nº 44.939.079-2, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 397.787.928-60, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11º andar, Pinheiros, SP, São Paulo, CEP 05407-003, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Victoria de Sá

VICTORIA DE SÁ

RG: 44.939.079-2

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Declaração

Eu, VICTORIA DE SÁ, portador da Cédula de Identidade nº 44.939.079-2, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 397.787.928-60, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11º andar, Pinheiros, SP, São Paulo, CEP 05407-003, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Victoria de Sá

VICTORIA DE SÁ

RG: 44.939.079-2

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

21 11 22

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
031752374-1	3530049230-7	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DESCRIÇÃO

"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 ESTBELECIMENTOS EM QUALQUER LOCALIDADE DO PAIS OU DO EXTERIOR." "ARTIGO 9 - ASSEMBLEIA GERAL REUNIR-SE-À 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 PARAGRAFO SEXTO DO ARTIGO 27,E QUE NÃO DEPENDAM DE APROVAÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, PODENDO SER DIVIDIDOS EM DIVERSAS EMISSÕES DE UMA OU MAIS SERIES."

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- **Junta Comercial do Estado de São Paulo**

PROTOCOLO REDESIM
SPP2231268990

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	**25.005.683/0001-09**

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

211 Alteracao de endereco dentro do mesmo municipio
244 Alteracao de atividades economicas (principal e secundarias)

Visto Conferido RG.: 4.471.593-6

DEFERIDO DBT

Número de Controle: SP39552894 - 25005683000109

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

☐ FCPJ ☐ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

☐ Responsável ☐ Preposto

NOME	CPF
VICTORIA DE SA	**397.787.928-60**
LOCAL E DATA	ASSINATURA (com firma reconhecida)
	Victoria de Sa

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA UNIDADE CADASTRADORA

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO II

Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300492307	CNPJ 25.005.683/0001-09	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 661.336/22-0	DATA DO ARQUIVAMENTO 21/11/2022

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 27/02/2023	HORA DE EXPEDIÇÃO 11:33:07	CÓDIGO DE CONTROLE 195487247
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 27/02/2023 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – GISELA SIMIEMA CESCHIN, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
2.546.041/22-8

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
031752374-1

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração de Endereço; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;

NOME EMPRESARIAL			PORTE
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			Normal
LOGRADOURO	**NÚMERO**	**COMPLEMENTO**	**CEP**
Rua Cardeal Arcoverde	2365	11º andar	05407-003
MUNICÍPIO	**UF**	**TELEFONE**	**EMAIL**
São Paulo	SP		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	**CNPJ - SEDE**	**NIRE - SEDE**	
0	25.005.683/0001-09	3530049230-7	

JUCESP – SE
GUICHÊ 8
16 NOV 2

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: VICTORIA DE SÁ (Diretor)
ASSINATURA: Victoria de Sá DATA: 14/11/2022

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 485,94
DARF: R$,00

SEQ. DOC. PROTOCOLO
111

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 8
16 NOV 2022

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
1403(153556)

CARIMBO ANÁLISE
DEFERIDO
Benjamim da Conceição Gomes
Assessor Técnico do Registro Público
RG: 4.471.5[illegible]-6
17 NOV 2022

ANEXOS: PROTOCOLO

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
21 NOV 2022
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
661.336/22-0

JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 11 22

Gerência de Guarda e Distribuição
( ) Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
( ) Verificação de Ficha Cadastral
( ) Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( ) MEI sem Cadastro
( ) MEI com Cadastro
( ) Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( ) Vide Protocolo

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)

( ) TRIAR
( ) DEFERIR DBE
( ) ETIQUETAR
( ) PERFURAR
(X) SEPARAR VIA

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290GB3E3

JUCESP
21 11 22

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,*

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-87952906B3E3

JUCESP
21 11 22

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: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:15:34 PST
ICP Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C07019428O

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Victoria de Sá
Assinado por: VICTORIA DE SA
CPF: 39778752860
Hora da assinatura: 08/11/2022 | 10:48:16 PST
ICP Brasil
E05F5BBA853B4354A2C2BBB879C30A2F

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: 26866486866
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:31997345899
CPF: 31997345899
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: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:46 PST
ICP Brasil

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Acionista

JUCESP
21 NOV 2022
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
661.336/22-0
JUCESP

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 11 22

"DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE"

Eu, ALMIR JOSÉ ALAMINO, com inscrição ativa na(o) CRC/(SP) sob o nº SP-333.612/O-0, expedida em 23/06/2021, inscrito no CPF nº 035.053.418-78, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que estes documentos são autênticos e condizem com os originais, tendo sido assinados digitalmente pelo sistema D4SIGN, pelos respectivos signatários.

Documentos apresentados:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – 11 PÁGINAS
ASSINATURA DIGITAL = 33 PÁGINAS

DOCUMENTO DO ORGÃO DA CLASSE (CRC/SP) - 01 CÓPIA

São Paulo, 16 de novembro de 2022.

ALMIR JOSÉ ALAMINO
CRC/SP Nº SP-333.612/O-0

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290BB3F3

JUCESP
21 11 22

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

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, explicitando 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 qualquer advogado para secretariar os trabalhos.

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

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

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;

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290583E3

JUCESP
21 11 22

(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;

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

(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 reeleição.

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 falta, 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 relacionadas com o objeto social, exceto aquelas que, por lei 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 alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952905B3E3

JUCESP
21 11 22

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)** pela 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 valor 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 qualquer 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.

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290BB353

JUCESP
21 11 22

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

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290GB3E3

JUCESP
21 11 22

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.

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
21 11 22

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A9849C46440B44B0936C67952906B3E3 Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: 08.11.2022_AGE Consolidação Estatuto Social VERT Sec_v. assinatura.docx
CÓDIGO DA OPERAÇÃO: 08.11.2022_AGE Consolidação Estatuto Social VERT Sec
Envelope fonte:
Documentar páginas: 11 Assinaturas: 5 Remetente do envelope:
Certificar páginas: 5 Rubrica: 0 Gabriel Soana
Assinatura guiada: Ativado R CARDEAL ARCOVERDE, 2365 andar 7
~~Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado~~ ~~SP, 05.407-003~~
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) soana@vert-capital.com
Endereço IP: 177.33.48.135

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Gabriel Soana Local: DocuSign
08/11/2022 09:52:56 soana@vert-capital.com

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello fernanda@vert-capital.com Sócia Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 26866486866 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 07/05/2020 12:34:32 ID: f42f7a41-47cd-4147-9208-8b6c46561732	DocuSigned by: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello AFEF8C5CCD204FC... ~~Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado~~ Usando endereço IP: 189.111.77.30	Enviado: 08/11/2022 10:08:28 Visualizado: 08/11/2022 11:15:03 Assinado: 08/11/2022 11:17:14
Martha de Sá martha@vert-capital.com Diretora VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA ~~FINANCEIRA LTDA~~ Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 31997345889 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: Martha de Sá 1D61E51DB4B9421... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.19.69.69	Enviado: 08/11/2022 10:08:29 Visualizado: 08/11/2022 15:31:02 Assinado: 08/11/2022 15:32:07
Victoria de Sá victoria@vert-capital.com Diretora VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA ~~FINANCEIRA LTDA~~ Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 39778792860 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: Victoria de Sá E05F5BBA653B435... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.92.79.130	Enviado: 08/11/2022 10:08:29 Visualizado: 08/11/2022 10:20:46 Assinado: 08/11/2022 10:48:21

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

21.11.22

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	08/11/2022 10:08:29
Entrega certificada	Segurança verificada	08/11/2022 10:20:46
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/11/2022 10:48:21
Concluído	Segurança verificada	08/11/2022 15:32:09
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 01/04/2020 13:00:01
Partes concordam em: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Melle
21 22

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 11 22

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: victoria@vert-capital.com

To advise VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 11 22

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA during the course of your relationship with VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Declaração

Eu, VICTORIA DE SÁ, portador da Cédula de Identidade nº 44.939.079-2, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 397.787.928-60, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11º andar, Pinheiros, SP, São Paulo, CEP 05407-003, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Victoria de Sá

VICTORIA DE SÁ

RG: 44.939.079-2

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Declaração

Eu, VICTORIA DE SÁ, portador da Cédula de Identidade nº 44.939.079-2, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 397.787.928-60, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11º andar, Pinheiros, SP, São Paulo, CEP 05407-003, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Victoria de Sá

VICTORIA DE SÁ

RG: 44.939.079-2

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

21 11 22

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
031752374-1	3530049230-7	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DESCRIÇÃO

"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 ESTBELECIMENTOS EM QUALQUER LOCALIDADE DO PAIS OU DO EXTERIOR." "ARTIGO 9 - ASSEMBLEIA GERAL REUNIR-SE-À 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 PARAGRAFO SEXTO DO ARTIGO 27,E QUE NÃO DEPENDAM DE APROVAÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, PODENDO SER DIVIDIDOS EM DIVERSAS EMISSÕES DE UMA OU MAIS SERIES."

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- **Junta Comercial do Estado de São Paulo**

PROTOCOLO REDESIM
SPP2231268990

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	**25.005.683/0001-09**

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

211 Alteracao de endereco dentro do mesmo municipio
244 Alteracao de atividades economicas (principal e secundarias)

DEFERIDO DBT

Visto Conferido RG.: 4.471.593-6

Número de Controle: SP39552894 - 25005683000109

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

☐ FCPJ ☐ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

☐ Responsável ☐ Preposto

NOME	CPF
VICTORIA DE SA	**397.787.928-60**
LOCAL E DATA	ASSINATURA (com firma reconhecida)
	Victoria de Sa

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA UNIDADE CADASTRADORA

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 661.336/22-0 em 21/11/2022 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2546041228. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 27/02/2023 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 195487247. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO III

Estatuto Social da Sendas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.
CNPJ/MF nº 06.057.223/0001-71
NIRE 33.300.272.909

ESTATUTO SOCIAL

Consolidado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2026

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

ARTIGO 1º – **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações, com sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que doravante se regerá por este Estatuto Social, pela Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei n.º 6.404/76"), conforme alterações e demais dispositivos legais em vigor.

Parágrafo Único – 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.

ARTIGO 2º – O objeto social da Companhia é a comercialização de produtos manufaturados, semimanufaturados ou "*in natura*", nacionais ou estrangeiros, de todo e qualquer gênero e espécie, natureza ou qualidade.

Parágrafo 1º – A Companhia poderá também praticar as seguintes atividades:

(a) a industrialização, processamento, manipulação, transformação, exportação, importação e representação de produtos, alimentícios ou não alimentícios, por conta própria ou de terceiros;

(b) o comércio internacional, inclusive de café;

(c) a importação, distribuição e comercialização de produtos cosméticos de higiene e toucador, perfumaria, saneantes e domissanitários e suplementos alimentares;

(d) o comércio em geral de drogas e medicamentos, especialidades farmacêuticas e homeopáticas; produtos químicos, acessórios, artigos odontológicos, instrumentos e aparelhos cirúrgicos; a fabricação de produtos químicos e especialidades farmacêuticas, podendo ser especializadas como, Drogaria ou

Farmácia Alopática, Drogaria ou Farmácia Homeopática ou Farmácia de Manipulação de cada especialidade;

(e) o comércio de produtos e derivados de petróleo, abastecimento de combustíveis de quaisquer espécies, podendo também prestar serviços de assistência técnica, oficinas de serviços, consertos, lavagem, lubrificação, venda de acessórios e outros serviços afins, de quaisquer veículos em geral;

(f) o comércio de produtos, drogas e medicamentos veterinários em geral; consultório, clínica e hospital veterinário e "*pet shop*" com serviços de banho e tosa;

(g) a locação de qualquer mídia gravada;

(h) prestação de serviços de estúdios fotográficos, cinematográficos e similares;

(i) a prática e a administração de operações imobiliárias, comprando, promovendo loteamentos e incorporação, locando e vendendo bens imóveis próprios e de terceiros;

(j) agir como distribuidora, agente e representante de comerciantes e industriais estabelecidos dentro do país ou fora dele e nesta qualidade, por conta dos comitentes ou por conta própria adquirir, reter, possuir e fazer quaisquer operações e transações do interesse próprio ou dos comitentes;

(k) a prestação de serviços de processamento de dados;

(l) a exploração de edificações e construção em todas as suas modalidades, por conta própria ou de terceiros, a compra e venda de materiais para construção e a instalação e manutenção de sistemas de ar-condicionado, de monta-cargas e elevadores de carga;

(m) aplicação de produtos saneantes domissanitários;

(n) o transporte rodoviário municipal, estadual e interestadual de cargas em geral para seus próprios produtos e de terceiros, podendo inclusive armazená-los, depositá-los e fazer sua carga, descarga, arrumação e guarda de bens próprios de terceiros de qualquer espécie, bem como subcontratar os serviços previstos nesta alínea;

(o) agenciamento, intermediação ou exploração de serviços de comunicação, publicidade em geral e propaganda, inclusive nos estabelecimentos da Companhia, bares, lanchonetes e restaurantes, podendo estender-se a outros ramos que lhe sejam compatíveis ou conexos, respeitadas as restrições legais;

(p) a compra, venda e distribuição de livros, revistas, jornais, periódicos e assemelhados;

(q) a realização de estudos, análises, planejamento e pesquisas de mercado;

(r) a realização de testes para lançamento de novos produtos, embalagens e marcas;

(s) a elaboração de estratégias e análises do comportamento setorial de vendas, de promoções especiais e de publicidade;

(t) a prestação de serviços de administração de cartões vale alimentação, refeição, farmácia, combustível, transporte e outros cartões que decorram das atividades relacionadas ao seu objeto social;

(u) o arrendamento e subarrendamento de bens móveis próprios ou de terceiros;

(v) a prestação de serviços na área de gerenciamento;

(w) representação de outras sociedades nacionais ou estrangeiras e a participação como sócia ou acionista, no capital social de outras sociedades, qualquer que seja a forma ou objeto destas, e em empreendimentos comerciais de qualquer natureza;

(x) agenciamento, corretagem ou intermediação de títulos e ingressos;

(y) serviços relacionados a cobranças, recebimentos ou pagamentos em geral, de títulos, contas ou carnês, de câmbio, de tributos e por conta de terceiros, inclusive os efetuados por meio eletrônico, automático ou por máquinas de atendimento, inclusive mediante a comercialização e locação de máquinas e outros equipamentos relacionados; fornecimento de posição de cobrança, recebimento ou pagamento; emissão de carnês, fichas de compensação, impressos e documentos em geral;

(z) prestação de serviços de estacionamento, estadia e guarda de veículos;

(aa) a importação de bebidas, vinhos e vinagres;

(bb) cantinas, lanchonetes, padarias, confeitarias, casas de chá, de sucos e similares;

(cc) comércio de carnes, laticínios e frios;

(dd) comércio de sementes e mudas;

(ee) comércio de produtos de telecomunicações; e

(ff) a importação, distribuição e comercialização de brinquedos, panelas metálicas, escadas domésticas, carrinhos de bebê, artigos de festas, artigos escolares, pneus, eletrodomésticos, bicicletas, cadeiras plásticas monobloco e lâmpadas; e

(gg) geração de energia elétrica para consumo próprio ou comercialização.

Parágrafo 2º – A Companhia poderá prestar fianças ou avais em negócios de seu interesse, vedados os de mero favor.

Parágrafo 3º – O exercício das atividades relacionadas ao objeto social da Companhia deverá considerar: (i) os interesses de curto e longo prazo da Companhia e de seus acionistas; e (ii) os efeitos econômicos, sociais, ambientais e jurídicos de curto e longo prazo das operações da Companhia em relação aos seus empregados ativos, fornecedores, consumidores e demais credores da Companhia e de suas subsidiárias, como também em relação à comunidade em ela atua local e globalmente.

ARTIGO 3º – O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

ARTIGO 4º – O capital social da Companhia é de R$ 1.581.490.854,43 (um bilhão, quinhentos e oitenta e um milhões, quatrocentos e noventa mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e três centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 1.353.531.262 (um bilhão, trezentos e cinquenta e três milhões, quinhentas e trinta e uma mil, duzentas e sessenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º – As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Parágrafo 2º – As ações terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, na instituição financeira autorizada que a Companhia designar, sem emissão de certificados.

Parágrafo 3º – O custo dos serviços de transferência de propriedade das ações escriturais que for cobrado pela instituição financeira depositária poderá ser repassado ao acionista, conforme autoriza o artigo 35, § 3º da Lei n.º 6.404/76, observados os limites máximos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Parágrafo 4º – A Companhia não poderá emitir ações preferenciais e partes beneficiárias.

ARTIGO 5º – A Companhia está autorizada a aumentar o capital social mediante deliberação do Conselho de Administração e independentemente de reforma estatutária, até o limite de 2.000.000.000 (dois bilhões) de ações ordinárias.

Parágrafo 1º – O limite do capital autorizado da Companhia somente poderá ser modificado por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º – A Companhia, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que lhe prestem serviços.

ARTIGO 6º – As emissões de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações até o limite do capital autorizado, poderão ser aprovadas pelo Conselho de Administração, com exclusão ou redução do prazo para exercício do direito de preferência, conforme previsto no artigo 172 da Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo Único – Ressalvado o disposto no *caput* deste Artigo, os acionistas terão preferência, na proporção das respectivas participações, para subscrição dos aumentos de capital da Companhia, regendo-se o exercício deste direito pela legislação que lhe for aplicável.

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 7º – A Assembleia Geral é a reunião dos acionistas, que a ela poderão comparecer por si ou por representantes constituídos na forma da lei, a fim de deliberarem sobre as matérias de interesse da Companhia.

ARTIGO 8º – Sem prejuízo do disposto no artigo 123, § único da Lei n.º 6.404/76, a Assembleia Geral será convocada, instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração, ou na sua ausência, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na ausência destes, por um Diretor indicado pelo Presidente do Conselho de Administração, e terá as seguintes atribuições, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei:

(a) reformar o Estatuto Social;

(b) eleger ou destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração (e do Conselho Fiscal, quando instalado) da Companhia, bem como definir o número de cargos do Conselho de Administração (e do Conselho Fiscal, quando instalado);

(c) designar o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração;

(d) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas, a destinação do lucro líquido do exercício;

(e) aprovar a emissão de ações, bônus de subscrição, debêntures conversíveis em ações de sua própria emissão ou quaisquer títulos, valores mobiliários ou outros direitos ou participações que sejam permutáveis ou conversíveis em ações de sua própria emissão, sem prejuízo da competência do Conselho de Administração prevista no Artigo 5º e no Artigo 17(h);

(f) deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;

(g) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) e cisão da Companhia, ou qualquer outra forma de reestruturação da Companhia;

(h) deliberar sobre a dissolução e liquidação da Companhia e eleger e destituir liquidante(s);

(i) examinar e aprovar as contas do(s) liquidante(s);

(j) definir a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado; e

(k) aprovar a celebração de transações com partes relacionadas, conforme definidas nas normas contábeis aplicáveis, cujo valor, individual ou agregado ao longo de um exercício social, seja superior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que os acionistas representando partes relacionadas na transação deverão se abster de votar e que o presente item não abrange indenizações a Beneficiários no âmbito de Seguro D&O e a celebração de Contratos de Indenidade, conforme abaixo definidos.

Parágrafo Único – O valor mencionado no item (k) do Artigo 8º será corrigido anualmente a partir de 1º de janeiro de 2023, pela variação positiva, ocorrida no exercício anterior, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

ARTIGO 9º – Para qualquer deliberação da Assembleia Geral será necessária a aprovação de acionistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei e na regulamentação aplicável.

ARTIGO 10 – A Assembleia Geral Ordinária terá as atribuições previstas em lei e realizar-se-á dentro do

primeiro quadrimestre subsequente ao encerramento do exercício social.

Parágrafo Único – Sempre que necessário a Assembleia Geral poderá ser instalada em caráter extraordinário, podendo se realizar concomitantemente com a Assembleia Geral Ordinária.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 11 – A administração da Companhia competirá ao Conselho de Administração e à Diretoria.

Parágrafo 1º – A posse dos administradores fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 42.

Parágrafo 2º – O prazo de gestão dos Conselheiros e dos Diretores se estenderá até a investidura dos respectivos sucessores.

Parágrafo 3º – Das reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria serão lavradas atas em livro próprio, as quais serão assinadas pelos Conselheiros e pelos Diretores presentes, conforme o caso.

Seção I
Do Conselho de Administração

ARTIGO 12 – O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 7 (sete) membros, em sua maioria, por membros externos, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – Exceto no caso de eleição dos membros do Conselho de Administração por meio do procedimento de voto múltiplo, no caso de vacância no cargo de Conselheiro, competirá ao Conselho de Administração eleger substituto para preenchimento do cargo em caráter definitivo, até o término do respectivo mandato. No caso de vacância simultânea da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo 2º – Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 1/3 (um terço), 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 considerado(s) como independente(s) o(s) membro(s) do Conselho de Administração eleito(s) mediante a faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei n.º 6.404/76, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 3º – Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no Parágrafo acima, o resultado

gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

ARTIGO 13 – O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º – Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Parágrafo 2º – No caso de vacância do cargo de Presidente ou impedimento do Presidente, o Vice-Presidente automaticamente assumirá tal cargo, permanecendo até o término do respectivo mandato ou, caso ocorra a convocação de uma Assembleia Geral para eleição de novo Presidente, até sua respectiva posse.

Parágrafo 3º – No caso de vacância de qualquer do cargo de Vice-Presidente, o Conselho de Administração elegerá seu substituto nos termos do Artigo 12, Parágrafo 1º deste Estatuto Social.

Parágrafo 4º – No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente, as reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Vice-Presidente.

ARTIGO 14 – O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, pelo menos seis vezes ao ano, para revisar os resultados financeiros e demais resultados da Companhia e para rever e acompanhar o plano anual de investimentos, e, extraordinariamente, a qualquer tempo, sempre que necessário.

Parágrafo 1º – Compete ao Presidente ou, na ausência do Presidente, ao Vice-Presidente, convocar as reuniões do Conselho de Administração, por iniciativa própria ou mediante solicitação escrita de qualquer conselheiro.

Parágrafo 2º – As convocações das reuniões do Conselho de Administração deverão ser feitas por meio eletrônico ou carta, com no mínimo 7 (sete) dias de antecedência da data de cada reunião, especificando hora e local para a realização em primeira e, se for o caso, em segunda convocação, e incluindo a ordem do dia. Qualquer proposta e toda documentação necessária e correlata à ordem do dia deverá ser disponibilizada aos Conselheiros. A convocação poderá ser dispensada sempre que estiver presente à reunião a totalidade dos Conselheiros em exercício, ou pela concordância prévia, por escrito, dos conselheiros ausentes.

Parágrafo 3º – O *quórum* mínimo requerido para a instalação das reuniões do Conselho de Administração é o da presença de pelo menos metade de seus membros em exercício, em primeira convocação, e de qualquer número de conselheiros, em segunda convocação, considerando-se presentes, inclusive,

aqueles representados na forma autorizada por este Estatuto.

ARTIGO 15 – As reuniões do Conselho de Administração serão presididas por seu Presidente e na ausência deste, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos seus membros presentes, observado o disposto no Artigo 14, Parágrafo 3º deste Estatuto Social. Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, que permita a identificação do conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os conselheiros serão considerados presentes à reunião e deverão assinar posteriormente a correspondente ata.

Parágrafo 2º – O Presidente ou, na ausência deste, o Vice-Presidente do Conselho de Administração, terá, além do próprio voto, o voto de desempate, em caso de empate na votação em decorrência de eventual composição de número par de membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º – No caso de ausência ou impedimento temporário que não decorra de uma situação de conflito de interesses de qualquer conselheiro, o conselheiro ausente poderá indicar, por escrito, dentre os demais membros do Conselho de Administração, aquele que o substituirá. Nessa hipótese, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro temporariamente ausente ou impedido na forma acima, além de seu próprio voto, expressará o voto do conselheiro substituído.

Parágrafo 4º - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os fatores de impedimento indicados neste Parágrafo.

Parágrafo 5º - O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os da Companhia.

ARTIGO 16 – O Conselho de Administração aprovará qualquer modificação do Regimento Interno e elegerá um Secretário de Governança, a quem competirá exercer as funções definidas no Regimento Interno, bem como emitir certidões e atestar, perante terceiros, a autenticidade das deliberações tomadas pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 17 – Além dos poderes estabelecidos em lei, compete ao Conselho de Administração:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) aprovar ou alterar o plano de investimentos da Companhia;

(c) eleger e destituir os Diretores da Companhia, fixando-lhes as atribuições e designações;

(d) deliberar sobre a remuneração individual do próprio Conselho de Administração e da Diretoria;

(e) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;

(f) convocar a Assembleia Geral;

(g) manifestar-se sobre o relatório da Administração, as contas da Diretoria e sobre as demonstrações financeiras da Companhia;

(h) deliberar sobre a emissão de ações, bônus de subscrição ou debêntures conversíveis em ações até o limite do capital autorizado, fixando o respectivo preço, as condições de integralização e demais condições da emissão;

(i) escolher e destituir os auditores independentes, observada a recomendação do Comitê de Auditoria;

(j) emitir parecer sobre qualquer proposta da Diretoria à Assembleia Geral;

(k) autorizar a negociação da Companhia com suas próprias ações e debêntures, observada a legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo a aquisição de ações da própria Companhia, para efeito de cancelamento ou manutenção em tesouraria, e a alienação de ações em tesouraria;

(l) desenvolver, em conjunto com a Diretoria e aprovar um plano de participação de empregados e administradores nos resultados da Companhia e de concessão de benefícios adicionais a empregados e administradores vinculados ao resultado da Companhia ("Plano de Participação nos Resultados");

(m) fixar o montante da participação dos empregados e administradores nos resultados da Companhia, observadas as disposições legais pertinentes, do Estatuto Social e do Plano de Participação nos Resultados em vigor. As importâncias despendidas ou provisionadas em cada exercício a título de participação de empregados e administradores nos resultados e ainda com relação à outorga de opção

de compra de ações da Companhia, serão limitadas em até 15% (quinze por cento) do resultado de cada exercício, após as deduções do artigo 189 da Lei n.º 6.404/76, observado que a participação de empregados e administradores nos resultados não poderá ultrapassar a remuneração anual dos administradores nem 0,1 (um décimo) dos lucros, o que for menor, nos termos do § 1º do artigo 152 e do artigo 190 da Lei nº 6.404/76;

(n) estabelecer o limite de ações a serem emitidas dentro do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia previamente aprovado pela Assembleia Geral, observado o limite do capital autorizado e o limite previsto no item "m" acima;

(o) constituir Comitês, que serão responsáveis por elaborar propostas ou efetuar recomendações ao Conselho de Administração, definir suas respectivas atribuições de acordo com o previsto neste Estatuto e fixar a remuneração dos seus membros;

(p) deliberar sobre a aquisição, alienação, criação de gravames, oneração de quaisquer ativos, incluindo bens imóveis, da Companhia ou a realização de qualquer outro investimento pela Companhia em valor individual ou agregado ao longo de um exercício social equivalente ou superior ao valor correspondente a 0,3% (zero vírgula três por cento) da receita líquida da Companhia nos últimos 12 (doze) meses, conforme apurado em seu mais recente balanço patrimonial ou demonstração financeira trimestral, exceto nos casos previstos no item (q) abaixo;

(q) deliberar sobre (i) qualquer operação financeira que envolva a Companhia, inclusive a concessão ou tomada de empréstimos, em valor superior, por transação, a ½ (metade) do LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Imposto de Renda, Depreciação e Amortização), conforme apurado nas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social anterior à respectiva operação e (ii) qualquer emissão, para colocação pública ou privada, no Brasil ou no exterior, de debêntures não conversíveis em ações, notas promissórias e outros títulos de dívida, bem como determinar os termos e as condições da emissão;

(r) deliberar sobre qualquer associação da Companhia com terceiros que envolva investimento individual ou agregado, ao longo de um exercício social superior ao valor em Reais equivalente a US$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de dólares norte-americanos) ou superior ao valor correspondente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Companhia à época, conforme apurado em seu mais recente balanço patrimonial ou demonstração financeira trimestral, prevalecendo o valor que for maior;

(s) deliberar, independentemente do valor da operação, sobre a aquisição de participação societária pela Companhia em outras companhias, sociedades, parcerias, associações (com ou sem fins lucrativos) e/ou consórcios;

(t) deliberar sobre a outorga de garantias pela Companhia, de qualquer natureza e valor, com relação a obrigações assumidas com terceiros que não sejam empresas controladas da Companhia, fixando os limites dentro dos quais os Diretores da Companhia poderão aprovar a outorga de garantias sem a prévia autorização do Conselho de Administração;

(u) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; e

(v) deliberar sobre qualquer alteração na política de distribuição de dividendos da Companhia.

Parágrafo Único – Quando se tratar de deliberação a ser tomada pelos órgãos sociais das sociedades que sejam controladas pela Companhia, ou nas quais a Companhia eleja membros do Conselho de Administração ou da Diretoria, competirá ao Conselho de Administração orientar o voto dos administradores da Companhia, no caso de decisões tomadas em sede de assembleia geral, reunião de sócios ou órgão equivalente, ou o voto dos administradores eleitos ou indicados pela Companhia para os órgãos da administração de tais sociedades, quando a deliberação se enquadrar nas alíneas (p), (q), (r), (s) e (t) deste Artigo, calculando-se os parâmetros ali referidos com base no mais recente balanço patrimonial ou demonstração financeira trimestral das sociedades controladas ou investidas.

Seção II
Comitê de Auditoria e Demais Órgãos Auxiliares da Administração

ARTIGO 18 – O Comitê de Auditoria, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, é composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo que ao menos 1 (um) é conselheiro independente, e ao menos 1 (um) deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

Parágrafo 1º – O mesmo membro do Comitê de Auditoria pode acumular ambas as características referidas no *caput*.

Parágrafo 2º – Os membros do Comitê de Auditoria devem ser eleitos pelo Conselho de Administração e preencher os requisitos aplicáveis de independência previstos nas regras da CVM e do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º – As atividades do Coordenador do Comitê de Auditoria estão definidas em seu regimento interno, aprovado pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º - O Comitê de Auditoria exerce suas funções em conformidade com o seu regimento interno. Adicionalmente às disposições deste Estatuto e do regimento interno do Comitê de Auditoria Estatutário,

o comitê observará todos os termos, requisitos, atribuições e composição prevista na Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, qualificando-se como um Comitê de Auditoria Estatutário (CAE), nos termos ali previstos.

ARTIGO 19 – Os membros do Comitê de Auditoria serão eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de 2 (dois) anos, admitindo-se a recondução para sucessivos mandatos, observados os termos do regimento interno do Comitê de Auditoria.

Parágrafo 1º – No curso de seus mandatos, os membros do Comitê de Auditoria somente poderão ser substituídos nas seguintes hipóteses:

(a)
orte ou renúncia;

(b)
usência injustificada a 3 (três) reuniões consecutivas ou a 6 (seis) reuniões alternadas por ano; ou

(c)
ecisão fundamentada do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º – Nos casos de vacância de cargos de membro do Comitê de Auditoria, competirá ao Conselho de Administração eleger a pessoa que deverá completar o mandato do membro substituído.

Parágrafo 3º – Compete ao Comitê de Auditoria, entre outras matérias:

(a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;

(b) avaliar o relatório da administração, as demonstrações financeiras, demonstrações intermediárias e as informações trimestrais da Companhia, efetuando as recomendações que entender necessárias ao Conselho de Administração;

(c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

(d) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;

(e) avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas; e

(f) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

ARTIGO 20 – A eventual instalação do Conselho Fiscal, na forma da Lei n.º 6.404/76 e do Capítulo V abaixo, não prejudicará o funcionamento e as atribuições do Comitê de Auditoria.

ARTIGO 21 – O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, com a composição que determinar, os quais terão a função de receber e analisar informações, elaborar propostas ou efetuar recomendações ao Conselho de Administração, em suas específicas áreas de atuação, como vier a ser estabelecido em seus regimentos internos, a serem aprovados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único – Os membros dos Comitês criados pelo Conselho de Administração terão os mesmos deveres e responsabilidades dos administradores.

Seção III
Da Diretoria

ARTIGO 22 – A Diretoria será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 8 (oito) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) necessariamente indicado para o cargo de Diretor Presidente e 1 (um) necessariamente indicado para o cargo de Diretor de Relação com Investidores, podendo ainda haver 1 (um) Diretor Vice-Presidente de Finanças, 1 (um) Diretor Vice-Presidente Comercial, 1 (um) Diretor Vice-Presidente de Operações e os demais Diretores Vice-Presidentes e Diretores sem designação especial, permitida a cumulação destes cargos.

Parágrafo Único – O prazo de gestão dos membros da Diretoria é de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

ARTIGO 23 – Aos Diretores compete o exercício das funções gerais discriminadas neste Estatuto e daquelas que lhes forem atribuídas pelo Conselho de Administração, mantendo entre si recíproca colaboração e auxiliando-se mutuamente no exercício de seus cargos e funções.

Parágrafo 1º – As atribuições e denominações específicas de cada um dos Diretores serão definidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º – Nos casos de vacância, ausência, licença, impedimento ou afastamento temporário ou definitivo, os Diretores substituir-se-ão na seguinte forma:

(a) em caso de ausência ou impedimento temporário que não decorra de uma situação de conflito de interesses do Diretor Presidente, este designará uma pessoa para substituí-lo; e, em caso de vacância, o Conselho de Administração deverá eleger um substituto no prazo de até 30 (trinta) dias, o qual completará o mandato do Diretor Presidente substituído;

(b) em caso de ausência ou impedimento temporário dos demais Diretores, estes serão substituídos pelo Diretor Presidente e, em caso de vacância, o Conselho de Administração deverá eleger um substituto no prazo de 30 (trinta) dias, o qual completará o mandato do Diretor substituído.

ARTIGO 24 – A Diretoria se reunirá por convocação do Diretor Presidente, ou ainda por convocação de metade dos Diretores em exercício.

Parágrafo Único – O *quorum* mínimo para a instalação das reuniões da Diretoria é de pelo menos 1/3 (um terço) de seus membros em exercício, e suas deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes. Na hipótese de empate nas deliberações de matérias sujeitas à aprovação da Diretoria, tal matéria deverá ser submetida à aprovação do Conselho de Administração.

ARTIGO 25 – Além dos deveres e responsabilidades de que possa ser incumbida pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, compete à Diretoria, sem prejuízo de outras atribuições legais:

(a) dirigir os negócios sociais e fazer cumprir este Estatuto;

(b) dar cumprimento ao objeto social;

(c) aprovar os planos, os programas e as normas gerais de operação, administração e controle no interesse do desenvolvimento da Companhia, observadas as orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração;

(d) elaborar e apresentar à Assembleia Geral Ordinária relatório das atividades de negócios sociais, instruindo-os com o Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras legalmente exigidos em cada exercício, bem como os respectivos pareceres do Conselho Fiscal, quando for o caso;

(e) dirigir todas as atividades da Companhia, imprimindo-lhes as diretrizes traçadas pelo Conselho de Administração e adequadas à consecução dos seus objetivos;

(f) propor ao Conselho de Administração os planos e programas de investimentos;

(g) autorizar: (i) a alteração do endereço da sede social da Companhia, desde que no mesmo município previsto no Artigo 1º deste Estatuto Social; e (ii) a abertura e encerramento de filiais, agências,

sucursais, depósitos e/ou instituir delegações, escritórios e representações em qualquer ponto do território nacional ou no exterior;

(h) manifestar-se a respeito dos assuntos sobre os quais o Conselho de Administração vier a solicitar apreciação específica; e

(i) desenvolver em conjunto com o Conselho de Administração e executar o Plano de Participação nos Resultados.

ARTIGO 26 – Compete, em especial, ao Diretor Presidente:

(a) planejar, coordenar, dirigir e administrar todas as atividades da Companhia, exercendo as funções executivas e decisórias, ressalvadas as atividades que devam ser desempenhadas com reporte ao Conselho de Administração ou seus comitês;

(b) exercer a supervisão geral de todos os negócios da Companhia, coordenando e orientando as atividades dos demais Diretores;

(c) convocar e instalar as reuniões da Diretoria;

(d) coordenar e conduzir o processo de aprovação do orçamento anual/plurianual e do plano de investimento e expansão junto ao Conselho de Administração; e

(e) sugerir designações e respectivos candidatos para os cargos da Diretoria da Companhia e submeter tal sugestão à aprovação do Conselho de Administração.

ARTIGO 27 – Compete, em especial, ao Diretor de Relação com Investidores, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração e demais atribuições que lhe sejam conferidas por lei ou pela regulamentação aplicáveis:

(a) representar isoladamente a Companhia perante a CVM, outras entidades de controle e outras instituições dos mercados financeiro e de capitais, nacionais e estrangeiras;

(b) prestar informações ao público investidor, à CVM, às bolsas de valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e/ou no exterior; e

(c) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM.

ARTIGO 28 – Compete, em especial, ao Diretor Vice-Presidente de Finanças, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração:

(a) exercer a gerência dos serviços administrativos, das operações financeiras e dos riscos da Companhia;

(b) participar na formulação e execução de estratégias e planos de negócios da Companhia; e

(c) gerenciar recursos humanos, administrar recursos materiais e serviços terceirizados de sua área de competência.

ARTIGO 29 – Compete, em especial, ao Diretor Vice-Presidente Comercial, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração:

(a) atuar na definição do planejamento estratégico da Companhia;

(b) definir e executar plano de vendas;

(c) gerir a qualidade da venda; e

(d) comunicar-se primordialmente para disseminar informações ao público de interesse da Companhia.

ARTIGO 30 – Compete, em especial, ao Diretor Vice-Presidente de Operações, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração:

(a) estabelecer diretrizes e operações do comércio;

(b) administrar recursos materiais e financeiros;

(c) dirigir operações do comércio;

(d) implantar filiais e representações comerciais; e

(e) comunicar-se em seminários, palestras, entrevistas e em contatos e negociações comerciais com clientes e distribuidores.

ARTIGO 31 – Compete aos demais Diretores auxiliar o Diretor Presidente em todas as tarefas que este lhes atribuir, exercer as atividades referentes às funções que lhes tenham sido outorgadas pelo Conselho

de Administração e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, desde que autorizados pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 32 – Os Diretores representarão a Companhia ativa e passivamente, em juízo e fora dele e perante terceiros, praticando e assinando todos os atos que obriguem a Companhia.

Parágrafo 1º – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores, em conjunto. As procurações em nome da Companhia deverão conter prazo de validade, com exceção daquelas para fins judiciais, além da descrição dos poderes conferidos, os quais poderão abranger todo e qualquer ato, inclusive os de natureza bancária.

Parágrafo 2º – Para os atos que importem em aquisição, oneração ou alienação de bens, inclusive bens imóveis, bem como os atos de constituição de procuradores para tais práticas, a Companhia deverá ser representada, obrigatoriamente, por 2 (dois) Diretores, 2 (dois) procuradores ou 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, em conjunto, devendo obrigatoriamente 1 (um) deles ser o Diretor Presidente ou procurador constituído por 2 (dois) Diretores, devendo um deles ser o Diretor Presidente.

Parágrafo 3º – A Companhia se considerará obrigada quando representada:

(a) conjuntamente por 2 (dois) Diretores;

(b) conjuntamente por 1 (um) Diretor e um procurador, constituído nos termos deste Estatuto Social;

(c) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, constituídos nos termos deste Estatuto Social; ou

(d) singularmente, por um procurador ou por um Diretor, em casos especiais, quando assim for designado no respectivo instrumento de mandato e de acordo com a extensão dos poderes que nele se contiverem.

CAPÍTULO V
DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 33 - A Companhia terá um Conselho Fiscal não permanente, composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes.

Parágrafo 1º – O Conselho Fiscal somente será instalado mediante requisição de acionista(s) da Companhia, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 2º – O Conselho Fiscal, se instalado, deverá aprovar seu regulamento interno, que deverá

estabelecer as regras gerais de seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.

Parágrafo 3º – A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, estará condicionada à prévia assinatura do termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 42.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ARTIGO 34 – O exercício social encerrar-se-á a 31 de dezembro de cada ano, quando será levantado o balanço patrimonial e elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela legislação vigente.

ARTIGO 35 – A Companhia poderá, a critério da Diretoria, levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores.

CAPÍTULO VII
DA DESTINAÇÃO DO LUCRO

ARTIGO 36 – Levantado o balanço patrimonial, serão observadas, quanto à distribuição do resultado apurado, as seguintes regras:

(a) do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto sobre a Renda;

(b) após deduzidas as parcelas descritas no item (a) acima, será deduzida importância a ser distribuída a título de participação dos empregados e administradores nos resultados da Companhia, conforme determinação do Conselho de Administração em observância ao Plano de Participação nos Resultados, nos termos e limites dos itens “l” e “m” do Artigo 17 deste Estatuto Social;

(c) os lucros remanescentes terão as seguintes destinações:

(i) 5% (cinco por cento) para o fundo de reserva legal até que atinja a 20% (vinte por cento) do capital social;

(ii) importâncias destinadas à constituição de reserva para contingências, caso deliberado pela Assembleia Geral;

(iii) 25% (vinte e cinco por cento) para o pagamento do dividendo obrigatório, de acordo com o Parágrafo 1º abaixo; e

(iv) o lucro que não for destinado à reserva de que trata o Parágrafo 2º deste Artigo, nem retido nos termos do artigo 196 da Lei n.º 6.404/76, será distribuído como dividendo adicional.

Parágrafo 1º – O dividendo obrigatório será calculado e pago de acordo com as seguintes normas:

(a) base de cálculo do dividendo será o lucro líquido do exercício diminuído das importâncias destinadas à constituição da reserva legal e de reservas para contingências, e acrescido da reversão das reservas de contingências formadas em exercícios anteriores;

(b) o pagamento do dividendo determinado nos termos da alínea anterior poderá ser limitado ao montante do lucro líquido do exercício que tiver sido realizado nos termos da lei, desde que a diferença seja registrada como reserva de lucros a realizar; e

(c) os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

Parágrafo 2º – Fica criada Reserva para Expansão, que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e será formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações de que tratam as alíneas (i), (ii), e (iii) do inciso (c) do *caput*, não podendo o total desta reserva ultrapassar o valor do capital social da Companhia.

Parágrafo 3º – A Companhia poderá levantar balanços e demonstrações financeiras semestrais, trimestrais ou de períodos menores e, com base neles, o Conselho de Administração poderá deliberar sobre a declaração de dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio, obedecida a legislação aplicável. Os dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio assim declarados poderão constituir antecipação do dividendo obrigatório.

Parágrafo 4º – A Companhia poderá pagar ou creditar juros a título de remuneração de capital próprio calculados sobre as contas do Patrimônio Líquido, observadas a taxa e os limites definidos em lei. O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio poderá ser realizado no curso do exercício social ou no exercício seguinte ao seu creditamento, conforme deliberado pelo Conselho de Administração.

ARTIGO 37 – Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

ARTIGO 38 - A Companhia entrará em liquidação nos casos legais, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e o Conselho Fiscal que deverá funcionar durante a liquidação, determinando-lhes a remuneração.

CAPÍTULO IX
ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

ARTIGO 39 - 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 oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando 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.

CAPÍTULO X
AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE NA COMPANHIA

ARTIGO 40 - Qualquer pessoa, acionista ou Grupo de Acionistas, que adquira ou se torne titular, por meio de uma única operação ou por operações sucessivas incluindo reorganizações societárias ou combinações de negócios (como operações societárias de incorporação, incorporação de ações ou cisão envolvendo a Companhia), bem como por meio de subscrição privada de ações, dentro do capital autorizado ou não ("Acionista Adquirente"):

(a) de participação direta ou indireta igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, excluídas as ações em tesouraria; ou

(b) de quaisquer outros direitos de acionistas, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre ações de emissão da Companhia que representem percentual igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, excluídas as ações em tesouraria ("Participação Relevante"), deverá realizar oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ou solicitar o registro junto à CVM e à B3, conforme o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da última transação que resultou no atingimento da Participação Relevante, com os seguintes requisitos mínimos, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da B3 e os termos deste Artigo ("OPA"):

(a) ser dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia;

(b) o preço ofertado deve corresponder a, no mínimo, o maior valor entre: (i) o Valor Econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) o maior preço pago pelo Acionista Adquirente nos 12 (doze) meses que antecederem ao atingimento da Participação Relevante; e (iii) 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação unitária média ponderada das ações de emissão da Companhia durante o período de 120 (cento e vinte) pregões anteriores à realização da OPA; e

(c) ser efetivada em leilão a ser realizado na B3.

Parágrafo 1º - A realização da OPA mencionada no *caput* deste Artigo não excluirá a possibilidade de outra pessoa ou acionista, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - As obrigações constantes no artigo 254-A da Lei n.º 6.404/76 e do Artigo 39 deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes neste Artigo.

Parágrafo 3º - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender às eventuais solicitações ordinárias ou as exigências da CVM e da B3 relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A obrigação de realização de OPA nos termos deste Artigo 40 não se aplica na hipótese de uma pessoa, acionista ou Grupo de Acionistas tornar-se titular de ações de emissão da Companhia caso o atingimento da Participação Relevante decorra: (a) da aquisição de ações da Companhia no âmbito de oferta pública de aquisição de ações, que atenda aos critérios previstos no Artigo 40 acima, bem como a legislação e regulamentação aplicáveis a OPAs, independentemente de tal oferta estar combinada com outras OPAs, conforme permitido pela regulamentação aplicável, (b) da redução de capital, cancelamento de ações, implementação de plano de recompra de ações pela Companhia, ou caso tal acionista ou Grupo de Acionistas subscreva novas ações de emissão da Companhia em aumento de capital e parte das demais novas ações emitidas pela Companhia seja cancelada por não ter sido totalmente subscritas pelos demais acionistas que teriam direito de preferência na subscrição, desde que, em qualquer um desses casos deste item (b), o acionista – ou Grupo de Acionistas – que tenha excedido o percentual da Participação Relevante na Companhia aliene as ações excedentes em até 60 (sessenta) dias a partir da data em que for informado pela Companhia sobre sua concentração de ações; e (c) nos casos de ofertas públicas de distribuição de ações (incluindo ofertas públicas de esforços restritos).

Parágrafo 5º - Para os fins do disposto neste Artigo 40, os seguintes termos terão os significados a seguir definidos:

"Grupo de Acionistas" significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por acordo de voto (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos,

universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladores ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum; ou (iv) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum: (a) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (b) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer joint ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, "*trusts*", condomínios, cooperativas, consórcios, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem: (c) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (d) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Acionistas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário.
"Valor Econômico" significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por instituição financeira de primeira linha com operações no Brasil, mediante a utilização do método de fluxo de caixa descontado.

ARTIGO 41 – A OPA de que trata o Artigo 40 acima poderá ser dispensada pela Assembleia Geral observados os termos abaixo.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral 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.

Parágrafo 2º - Caso o quórum do Parágrafo 1º 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.

Parágrafo 3º - A deliberação sobre a dispensa de realização da oferta pública de ações deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na Assembleia Geral, excluídos os votos do Acionista Adquirente.

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 42 – A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e

suplentes, se houver, 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, de 7 de dezembro de 1976, na Lei n.º 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, 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.

ARTIGO 43 – A Companhia indenizará e manterá indene seus administradores, membros de comitês estatutários, conselheiros fiscais e demais funcionários que exerçam o cargo ou função de gestão na Companhia, na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido por tais pessoas por força do exercício regular de suas funções na Companhia, mesmo que o beneficiário não mais exerça o cargo ou função para o qual foi eleito ou exerceu na Companhia e/ou quaisquer de suas sociedades controladas ou coligadas ("Beneficiários").

Parágrafo 1º - A indenização somente será devida após a utilização e apenas em caráter suplementar a eventuais coberturas de seguros de responsabilidade civil concedidos pela Companhia e/ou quaisquer de suas sociedades controladas ou coligadas ("Seguro D&O"). Os pagamentos a serem feitos pela Companhia deverão corresponder ao excedente do valor coberto pelo Seguro D&O e observados os limites previstos no contrato de indenidade a ser celebrado entre a Companhia e o Beneficiário, conforme referido no Parágrafo 4º abaixo ("Contrato de Indenidade").

Parágrafo 2º - O Contrato de Indenidade poderá prever situações de exceção em que a Companhia faça adiantamentos aos Beneficiários, desde que o pagamento de tais adiantamentos sejam previamente aprovados pelo Conselho de Administração e o Seguro D&O seja acionado antes do pagamento do adiantamento pela Companhia.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo de outras situações previstas no Contrato de Indenidade, não serão passíveis de indenização os atos praticados fora do exercício das atribuições dos Beneficiários, em desacordo com a legislação, regulamentação ou decisões administrativas aplicáveis, o estatuto social e as políticas e códigos, praticados fora do curso normal dos negócios, com má-fé, dolo, culpa grave ou fraude, em interesse próprio ou de terceiros ou em detrimento do interesse social. Caso algum Beneficiário seja condenado, por decisão judicial transitada em julgado, ou uma decisão definitiva de qualquer regulador ou órgão governamental que tenha jurisdição, em virtude de um ato não passível de indenização, este deverá ressarcir a Companhia de todos os custos e despesas que tenham sido por ela efetivamente pagas ou, conforme o caso, antecipadas ao Beneficiário, em decorrência da obrigação assumida conforme o *caput* deste Artigo, nos termos do Contrato de Indenidade.

Parágrafo 4º - As condições da indenização objeto deste Artigo deverão garantir a independência das decisões e assegurar o melhor interesse da Companhia e serão determinadas no Contrato de Indenidade a ser aprovado pelo Conselho de Administração e celebrado entre a Companhia e cada um dos Beneficiários.

ARTIGO 44 – Os valores em dólares norte-americanos mencionados no presente Estatuto deverão ser utilizados exclusivamente como base de referência de atualização monetária e deverão ser convertidos em Reais pela taxa de fechamento de venda do dólar norte-americano, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

ARTIGO 45 – Os casos omissos serão resolvidos de conformidade com a legislação e regulamentação em vigor, incluindo o Regulamento do Novo Mercado.

***

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Estatuto Social do Grupo Mateus

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GRUPO MATEUS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 24.990.777/0001-09

NIRE 213.0001235-4 | Cód. CVM n.º 02518-6

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO SOCIAL E DURAÇÃO

Artigo 1º - GRUPO MATEUS S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações que se rege pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações") e o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente).

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, podendo, por deliberação da Diretoria e atendidos os requisitos legais cabíveis, abrir, transferir e extinguir, em qualquer localidade do País ou do exterior, agências, filiais, sucursais, representações, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social:

(a) *holdings* de instituições não financeiras, participação no capital de outras sociedades, na condição de acionista, sócia ou quotista, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou coligada que tenham os seguintes objetos sociais:

(i) distribuição, comércio atacadista e varejista, industrialização, importação e exportação de artigos, materiais, produtos e/ou mercadorias em geral, primários e industrializados;

(ii) exploração de supermercados e lojas de departamentos, restaurantes e lanchonetes;

(iii) exploração da atividade de correspondente bancário, incluindo, mas não se limitando a: (a) recebimentos, pagamentos e outras atividades decorrentes de contratos de serviços mantidos pela Companhia com instituições financeiras; (b) recepção e encaminhamento de propostas de fornecimento de cartões de crédito; (c) serviços suplementares para o levantamento de dados cadastrais e documentação, bem como controle e processamento de dados, (d) prestação de serviços de administração de cartões vale alimentação, refeição e outros cartões que decorram das atividades relacionadas ao seu objeto social; (e) serviços relacionados a cobranças, recebimentos ou pagamentos em geral, de títulos, contas ou carnês, de câmbio, de tributos e por conta

de terceiros, inclusive os efetuados por meio eletrônico, automático ou por máquinas de atendimento; (f) fornecimento de posição de cobrança, recebimento ou pagamento; (g) emissão de carnês, fichas de compensação, impressos e documentos em geral;

(iv) prestação de serviços de estacionamento, estadia e guarda de veículos;

(v) atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários;

(vi) a exploração de serviços de comunicação, publicidade em geral e propaganda, elaboração de estratégias e análises do comportamento setorial de vendas, de promoções especiais e de publicidade, realização de estudos, análises, planejamento e pesquisas de mercado;

(b) aluguel de imóveis próprios e o arrendamento e subarrendamento de bens móveis de terceiros.

Parágrafo Único – A Companhia poderá explorar outros ramos de atividade afins ou complementares ao objeto expresso no Artigo 3º, bem como deter participações societárias e outros valores mobiliários em outras sociedades, no País ou no exterior.

Artigo 4º – Com o ingresso da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado da B3 ("Novo Mercado"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 5º – O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL

Artigo 6º – O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 8.880.420.020,13 (oito bilhões, oitocentos e oitenta milhões, quatrocentos e vinte mil, vinte reais e treze centavos), dividido em 2.303.692.568 (dois bilhões, trezentas e três milhões, seiscentas e noventa e duas, quinhentas e sessenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º – Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º – Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. O custo do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do

acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, sendo respeitados os limites impostos pela legislação vigente.

Artigo 7º – A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 600.000.000 (seiscentas milhões) ações ordinárias adicionais, excluídas as ações já emitidas, independentemente de deliberação da Assembleia Geral ou reforma estatutária, na forma do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º – O capital pode ser aumentado por meio da subscrição de novas ações ordinárias, ou de capitalização de lucros ou reservas com ou sem a emissão de novas ações.

Parágrafo 2º – Dentro do limite do Capital Autorizado, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias, bônus de subscrição e outorgar opções de compra ou de subscrição de ações ordinárias da Companhia em favor dos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, de acordo com plano que venha a ser aprovado pela Assembleia Geral, mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 3º – O limite do Capital Autorizado deverá ser automaticamente ajustado em caso de grupamento ou desdobramentos de ações.

Artigo 8º – O acionista tem, na proporção do número de ações de sua titularidade, preferência para subscrição de novas ações, de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição.

Parágrafo 1º – Observados os requisitos legais, poderá ser excluído o direito de preferência dos antigos acionistas ou reduzido o prazo para seu exercício, quando a colocação for feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou através de 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 da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º – O acionista não tem direito de preferência: (i) na conversão em ações de debêntures conversíveis em ações; (ii) na conversão em ações de bônus de subscrição; e (iii) na outorga e no exercício de opção de compra ou subscrição de ações da Companhia.

Artigo 9º – A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, inclusive no âmbito do plano de opção de compra ou subscrição de ações aprovadas em Assembleia Geral, ou para cancelamento, até o montante das reservas de lucro ou capital, exceto as reservas legais, de lucros a realizar, especial de dividendos obrigatórios não distribuídos e incentivos fiscais, sem diminuição do capital social, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Companhia, que 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.

Parágrafo Único - Quanto à convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral, aplicam-se as regras previstas na Lei das Sociedades por Ações, na regulamentação da CVM e demais prescrições legais pertinentes, bem como as disposições do presente Estatuto Social.

Artigo 11 - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou ainda na ausência do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por outro indivíduo presente indicado pela maioria do capital social presente, o qual escolherá dentre os presentes aquele que exercerá a função de secretário, que poderá ser acionista ou não da Companhia.

Artigo 12 - Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei ou neste Estatuto Social:

(a) fixar o limite global anual da remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, 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;

(b) apresentar pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência;

(c) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(d) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores, empregados e pessoas naturais que prestem serviços a outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

(e) deliberar sobre aumento ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva a recompra, resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social, excetuada a disposição prevista no Artigo 7 deste Estatuto Social;

(f) observadas as competências do Conselho de Administração dispostas no item (m) do Artigo 23 deste Estatuto Social, deliberar sobre qualquer emissão de ações ou títulos conversíveis em ações;

(g) dispensar a realização de oferta pública de aquisição de ações ("OPA") para saída do Novo Mercado; e

(h) a celebração de transações com partes relacionadas, a alienação ou a contribuição para outra empresa de ativos, caso o valor da operação corresponda a mais de 50% (cinquenta por cento) do valor dos ativos totais da Companhia constantes do último balanço aprovado.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal ou estatutária, cessando a suspensão logo que cumprida a obrigação.

Artigo 13 - A Assembleia Geral eventualmente convocada para dispensar a realização de 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, "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 DA COMPANHIA

Seção I
Das Disposições Gerais

Artigo 14 - A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, de acordo com as atribuições e poderes conferidos pela legislação aplicável, pelo presente Estatuto Social e seus respectivos regimentos internos.

Parágrafo Único - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, observado o disposto nas normas aplicáveis.

Artigo 15 - Os membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, o qual deve contemplar, inclusive, sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 46 deste Estatuto Social, e permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos.

Artigo 16 - A Companhia assegurará aos membros da Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, ou aos membros de quaisquer órgãos sociais com funções técnicas destinadas a aconselhar os administradores, quando legalmente possível, a defesa em processos judiciais e administrativos (propostos por terceiros), durante ou após os respectivos mandatos, por atos praticados no exercício de suas funções, podendo manter o contrato de seguro para a cobertura de despesas processuais, honorários advocatícios e indenizações decorrentes dos referidos processos.

Artigo 17 - As deliberações do Conselho de Administração, da 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 esteja constituído por um número par de membros e ocorra um empate na votação pela maioria dos presentes em determinada reunião, será atribuído ao Presidente do Conselho de Administração ou ao Diretor Presidente, conforme o caso, o voto de qualidade.

Seção II
Do Conselho de Administração

Artigo 18 - O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Os membros do Conselho de Administração, deverão ser (i) em sua maioria, membros externos, conforme as definições previstas no Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC); e (ii) no mínimo, 2 (dois) ou 1/3 (um terço), o que for maior, deverão ser membros independentes, conforme as definições previstas no 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.

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.

Artigo 19 - Ocorrendo a vacância do cargo de Conselheiro, o Conselho de Administração deverá nomear tantos conselheiros substitutos quantos forem os cargos vagos, sendo que os conselheiros eleitos nos termos deste Artigo terão o seu mandato encerrado na próxima Assembleia Geral que for realizada.

Parágrafo 1º - Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo 2º – Em caso de vacância de todos os cargos do Conselho de Administração, compete à Diretoria convocar a Assembleia Geral para eleger os conselheiros.

Artigo 20 – O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos pelo Conselho de Administração na primeira reunião subsequente à Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração em exercício.

Parágrafo Único – No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas pelo Vice-Presidente. No caso de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Vice-Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Vice-Presidente.

Artigo 21 – O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos 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 a aprovação do regimento interno dos comitês ou grupos de trabalho eventualmente criados.

Artigo 22 – O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, no mínimo, 6 (seis) vezes por ano e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente, 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. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo 1º – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 22, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os conselheiros.

Parágrafo 2º – 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 3º – As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente ou, na ausência deste, pelo Vice-Presidente. O presidente da reunião convidará um dos presentes para secretariar os trabalhos.

Parágrafo 4º – As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia, sendo facultado aos conselheiros participar da reunião do Conselho de Administração por meio de teleconferência, videoconferência ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação dos participantes e a comunicação simultânea com as pessoas presentes à reunião, os quais deverão expressar seus votos por escrito ou qualquer outro meio digital ou virtual válido.

Parágrafo 5º - Serão considerados presentes à reunião do Conselho de Administração o conselheiro que (i) comparecer presencialmente; (ii) nomear qualquer outro conselheiro para votar em tal reunião, desde que a respectiva manifestação de voto seja entregue ao Presidente do Conselho de Administração ou ao presidente da mesa antes da sua instalação; (iii) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração antes da sua instalação, via meio idôneo que possibilite a comprovação de recebimento; ou (iv) participar das reuniões remotamente, nos termos do Parágrafo 4º acima, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o presidente da reunião ou na sede da Companhia, caso todos participem remotamente.

Parágrafo 6º - Cada membro do Conselho de Administração tem direito a 1 (um) voto na reunião do Conselho de Administração.

Parágrafo 7º - As deliberações do Conselho de Administração devem ser registradas em ata lavrada no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 23 – O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas por lei, pelo Estatuto Social e pelo Regimento Interno do Conselho de Administração:

(a) definir as políticas e fixar as estratégias orçamentárias para a condução dos negócios, bem como liderar a implementação da estratégia de crescimento e orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) aprovar o orçamento anual, o plano de negócios, bem como quaisquer planos de estratégia, de investimento, anuais e/ou plurianuais, e projetos de expansão da Companhia e o organograma de cargos e salários para a Diretoria e para os cargos gerenciais;

(c) eleger e destituir os Diretores da Companhia;

(d) definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria da Companhia, eleger seus Diretores, bem como atribuir aos Diretores suas respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social, que serão detalhados no Regimento Interno da Diretoria;

(e) criar e alterar as competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de administração da Companhia, incluindo seus comitês de assessoramento;

(f) distribuir a remuneração global fixada pela Assembleia Geral entre os Diretores, conselheiros e membros do Conselho Fiscal, se instalado;

(g) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

(h) 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;

(i) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;

(j) escolher e destituir os auditores independentes com base em recomendação do Comitê de Auditoria e observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;

(k) apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

(l) aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, conforme previsto no Artigo 40 deste Estatuto Social, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;

(m) autorizar a emissão de ações e bônus de subscrição da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 7 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 da Companhia, nos termos estabelecidos em lei e neste Estatuto Social;

(n) deliberar sobre a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão ou sobre o lançamento de opções de venda e compra, referenciadas em ações de emissão da Companhia, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;

(o) outorgar, nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral, opção de compra de ações a seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores, empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas;

(p) deliberar sobre a tomada de empréstimos ou financiamentos da Companhia ou suas controladas, incluindo a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, bem como sobre a emissão de commercial papers, notas promissórias, bonds, notes e de quaisquer

outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada, que excedam, por transação, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme apurado nas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social findo no ano anterior à respectiva operação;

(q) deliberar sobre a alienação, venda, locação, doação ou oneração, direta ou indiretamente, a qualquer título e por qualquer valor, de participações societárias detidas pela Companhia ou suas controladas, exceto se (i) ocorrer dentro do mesmo grupo econômico e/ou (ii) configurar em uma transação com partes relacionadas, de forma que estará sujeita às disposições estabelecidas na Política para Transações com Partes Relacionadas da Companhia;

(r) aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens ou direitos do ativo permanente, não prevista no orçamento anual, envolvendo um valor de mercado superior a 10% (dez por cento) do EBITDA da Companhia, calculado de acordo com suas demonstrações financeiras consolidadas do exercício findo no ano anterior, ressalvada a competência da Assembleia Geral;

(s) aprovar a celebração de contratos envolvendo transações com partes relacionadas cujo valor exceda R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ou que não tiverem sido realizados no curso normal dos negócios da Companhia, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, ressalvada a competência da Assembleia Geral;

(t) aprovar as políticas, regimentos e códigos obrigatórios nos termos das normas editadas pela CVM, do Regulamento do Novo Mercado e da legislação aplicável à Companhia;

(u) aprovar o orçamento do comitê de auditoria da Companhia, da área de auditoria interna e de eventuais outros comitês que sejam constituídos;

(v) aprovar a realização de oferta pública a ser lançada pela própria Companhia para saída do Novo Mercado ou de qualquer outro mercado no qual as ações da Companhia forem negociadas;

(w) aprovar as atribuições da área de auditoria interna; e

(x) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo: (i) sobre a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado.

Seção III

Da Diretoria

Artigo 24 – A Diretoria será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, residentes no país, sendo designados 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e 1 (um) Diretor de Operações de Eletro, eleitos pelo Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 15 deste Estatuto Social.

Parágrafo Único - Um diretor poderá acumular mais de uma função, desde que observado o número mínimo de diretores previsto na Lei de Sociedades por Ações.

Artigo 25 – O mandato dos membros da Diretoria será unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, podendo ser destituídos a qualquer tempo. Os Diretores, salvo caso de destituição, ou deliberação em contrário do Conselho de Administração, permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Parágrafo Único – 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.

Artigo 26 – A Diretoria reunir-se-á, na sede social da Companhia, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada por quaisquer dos Diretores com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros. As reuniões serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número de Diretores.

Parágrafo 1º – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 26, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Diretores.

Parágrafo 2º – As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação que permitam sua identificação clara e sua interação em tempo real.

Parágrafo 3º - Caso participe remotamente da reunião da Diretoria, o Diretor deverá confirmar o seu voto por escrito ou qualquer outro meio digital ou virtual válido. Nesse caso, o Diretor será considerado presente à reunião e deverá assinar posteriormente a correspondentes ata.

Parágrafo 4º – As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria absoluta dos seus membros.

Artigo 27 – Em suas ausências ou impedimentos temporários do Diretor Presidente, será substituído por outro diretor a ser indicado pelo Conselho de Administração. Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, será convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo.

Parágrafo 1º – No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, a Diretoria funcionará com os demais membros ou o Diretor temporariamente impedido ou ausente poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito antecipadamente, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado. Uma vez recebida a manifestação de voto na forma deste parágrafo, o Diretor Presidente ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do Diretor em questão.

Parágrafo 2º – 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 pelo Diretor Presidente, dentre um dos Diretores, o qual acumulará mais de uma função.

Parágrafo 3º – 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.

Artigo 28 – A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, bem como os planos de negócios, orçamentos operacionais e orçamento de capital aprovados pelos acionistas, competindo-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

(a) zelar pela observância da lei, deste Estatuto Social e pelo cumprimento das deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

(b) representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, podendo receber citações;

(c) assinar contratos e documentos que constituam obrigações, ativas e passivas para a Companhia, observados os requisitos deste Estatuto;

(d) abrir, transferir e extinguir filiais, em qualquer localidade do País ou do exterior;

(e) criar e suspender subsidiárias, em qualquer localidade do País ou do exterior;

(f) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, 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;

(g) submeter ao Conselho de Administração o orçamento anual;

(h) aprovar a criação de ônus reais sobre os bens da Companhia ou suas controladas ou a outorga de garantias a terceiros por obrigações da própria Companhia ou das suas

controladas, em valor superior, por transação, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme apurado nas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social findo no ano anterior à respectiva operação, ressalvados os contratos de financiamentos celebrados com o propósito de aquisição de bens móveis referentes a equipamentos operacionais, nos quais a garantia recaia sobre os respectivos bens adquiridos;

(i) deliberar sobre a tomada de empréstimos ou financiamentos da Companhia ou suas controladas (exceto emissão de debêntures, cuja competência está prevista no artigo 23, alíneas "m" e "p"), incluindo a emissão de commercial papers, notas promissórias, bonds, notes e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada em valor igual ou abaixo, por transação, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme apurado nas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social findo no ano anterior à respectiva operação;

(j) aprovar a celebração de contratos envolvendo transações com partes relacionadas de valor entre R$ 70.000.000,01 (setenta milhões de reais e um centavo) e R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia; e

(k) acompanhar e controlar as atividades das subsidiárias e empresas das quais a Companhia participe ou com as quais esteja associada.

Parágrafo Único - Os Diretores não poderão praticar atos fora dos limites estabelecidos neste Estatuto e em lei. Os Diretores devem abster-se de tomar medidas que contrariem as deliberações, instruções e normas fixadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 29 – Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração a serem definidas no Regimento Interno da Diretoria da Companhia, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração, bem como:

(a) coordenar a direção geral dos negócios da Companhia, fixar as diretrizes gerais, assim como supervisionar as operações da Companhia;

(b) planejar, coordenar e dirigir todas as atividades da Companhia, exercendo as funções executivas e decisórias, conforme aplicável;

(c) zelar pelo cumprimento de todos os membros da Diretoria das diretrizes estabelecidas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração;

(d) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

(e) coordenar as atividades dos demais Diretores, observadas as atribuições específicas previstas neste Estatuto Social;

(f) definir a repartição das competências aos demais Diretores em relação às áreas não especificamente mencionadas neste Estatuto Social "ad referendum" do Conselho de Administração

(g) coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Companhia;

(h) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia;

(i) administrar os assuntos de caráter societário em geral;

(j) avaliar os profissionais sob sua responsabilidade;

(k) implementar os procedimentos e assegurar o cumprimento das normas estipuladas pelos órgãos de certificação, nas áreas sob sua responsabilidade;

(l) indicar nomes de candidatos a ocupar outros cargos na Diretoria da Companhia; e

(m) 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.

Artigo 30 – Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser cometidas pelo Conselho de Administração a serem definidas no Regimento Interno da Diretoria da Companhia:

(a) organizar, gerir, reunir, avaliar e supervisionar as atividades e áreas financeiras da Companhia;

(b) planejar, organizar, gerir e supervisionar as atividades de tesouraria, propondo e sugerindo medidas para o aprimoramento de seu controle;

(c) propor diretrizes e procedimentos de administração financeira com vistas à salvaguarda, garantia, liquidez e rentabilidade dos ativos da Companhia;

(d) aprovar a celebração de contratos envolvendo transações com partes relacionadas de valor até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;

(e) abrir e movimentar contas bancárias;

(f) avaliar os profissionais sob sua responsabilidade;

(g) implementar os procedimentos e assegurar o cumprimento das normas estipuladas pelos órgãos de certificação, nas áreas sob sua responsabilidade.

(h) 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;

(i) prestar informações ao público investidor, à CVM, às bolsas de valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior;

(j) manter atualizado o registro da Companhia a CVM e a B3;

(k) elaborar, em conjunto com o Diretor Presidente, as demonstrações financeiras da Companhia.

Artigo 31 – Compete ao Diretor de Operações de Eletro, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração a serem definidas no Regimento Interno da Diretoria da Companhia, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração, bem como:

(a) planejar, organizar, gerir e supervisionar as atividades do setor de eletro da Companhia;

(b) promover negociações com fornecedores do setor de eletro para a obtenção de custos mais baixos e melhores condições de pagamento;

(c) avaliar os profissionais sob sua responsabilidade;

(d) implementar os procedimentos e assegurar o cumprimento das normas estipuladas pelos órgãos de certificação, nas áreas sob sua responsabilidade;

(e) coordenar as operações das lojas de eletro da Companhia; e estabelecer políticas de vendas.

Artigo 32 – Todos os atos e documentos que importem responsabilidade ou obrigação da Companhia, tais como contratos, escrituras de qualquer natureza, cheques, promissórias, letras de câmbio, ordens de pagamento e outras movimentações financeiras, empréstimos, financiamentos e títulos de dívida em geral, serão obrigatoriamente assinados:

(a) isoladamente pelo Diretor Presidente;

(b) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador, nos limites dos poderes a eles outorgados;

(c) pela assinatura dos mandatários constituídos no âmbito e nos termos dos respectivos mandatos, devendo-se especificar nos respectivos instrumentos os poderes conferidos e o prazo de duração.

Parágrafo 1º – Apenas o Diretor Presidente poderá constituir procuradores para agirem com poderes ad negotia, específicos para representar a Companhia perante terceiros, instituições financeiras ou perante órgãos públicos e praticar todos e quaisquer atos em nome da Companhia, desde que as procurações sejam outorgadas por períodos iguais ou inferiores a 2 (dois) anos.

Parágrafo 2º – A Companhia poderá ser representada por apenas 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador nos seguintes casos: (a) quando o ato a ser praticado impuser representação singular, ela será representada por qualquer Diretor ou procurador com poderes especiais; e (b) nos casos de correspondência que não crie obrigações para a Companhia e da prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive os praticados perante repartições públicas, sociedades de economia mista, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Secretarias das Fazendas Estaduais, Secretarias das Fazendas Municipais, Juntas Comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, FGTS e seus bancos arrecadadores e outros de idêntica natureza.

Parágrafo 3º – O Conselho de Administração poderá autorizar a prática de outros atos não previstos no parágrafo 2º acima por apenas um dos membros da Diretoria ou por um procurador, agindo isoladamente, ou ainda, por meio da aprovação de critérios de delimitação de competência, que permitam, em determinados casos, a representação da Companhia a apenas um Diretor ou um procurador.

Parágrafo 4º – A outorga de procurações para representação em juízo (ad judicia) poderá ser efetuada pelo Diretor Presidente e por procuradores por ele nomeados para esse fim, e poderá ser feita por prazo indeterminado.

Parágrafo 5º – A Diretoria poderá autorizar, nos termos e dentro dos limites legais, que certos documentos da Companhia sejam assinados por processos eletrônicos, mecânicos ou de chancela.

CAPÍTULO VI
DOS COMITÊS

Artigo 33 – O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos 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 a aprovação do regimento interno dos comitês ou grupos de trabalho eventualmente criados.

Artigo 34 – A Companhia poderá criar, por deliberação da Diretoria, Comitês de natureza técnica, comercial, financeira ou jurídica, a cada exercício social que deverá ser composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros.

Artigo 35 – Os Comitês terão duração de 1 (um) exercício social, podendo ser renovados ou destituídos a qualquer tempo pela Diretoria.

Artigo 36 – Caberá à Diretoria a indicação e a destituição dos membros dos Comitês (sendo permitida a reeleição dos membros), bem como a fixação da sua remuneração e ajuda de custo.

CAPÍTULO VII
CONSELHO FISCAL

Artigo 37 – O Conselho Fiscal da Companhia, cujas atribuições são as fixadas em lei, funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no País, observados os requisitos e impedimentos fixados na Lei das Sociedades por Ações, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

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 – A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no artigo 46 deste Estatuto.

Parágrafo 3º – O presidente do Conselho Fiscal será eleito na primeira reunião do órgão subsequente à sua instalação.

Parágrafo 4º – Em caso de vacância, renúncia, impedimento ou ausência injustificada a duas reuniões consecutivas, será o membro do Conselho Fiscal substituído, até o término do mandato, pelo respectivo suplente.

Artigo 38 – A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observados os limites legais aplicáveis.

Parágrafo Único - Será assegurado aos membros do Conselho Fiscal reembolso das despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho da função.

CAPÍTULO VIII
DO EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 39 – O exercício social da Companhia começa em 1º de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Parágrafo 1º – As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo 2º – Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º – Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo 4º – Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Artigo 40 – Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro. Do saldo remanescente do resultado do exercício, se houver, devem ser deduzidas, sucessivamente e nesta ordem, eventuais participações de debêntures, de empregados e de administradores no resultado.

Parágrafo 1º - As participações nos lucros mencionadas no caput são independentes e não se confundem com os planos de pagamento de participação nos lucros e resultados previstos na legislação trabalhista.

Parágrafo 2º - Para fins deste Estatuto Social, considera-se lucro líquido do exercício a parcela do resultado que remanescer depois dos ajustes e deduções legais previstos no caput deste Artigo 40.

Parágrafo 3º – A administração deve submeter à Assembleia Geral proposta de destinação do lucro líquido do exercício, observadas as seguintes regras:

(i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder

30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(ii) parcela do lucro líquido do exercício remanescente, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;

(iv) parcela da reserva para contingências constituída em exercícios anteriores e correspondente a perdas efetivamente incorridas ou não materializadas deve ser revertida;

(v) parcela será destinada ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 5º deste Artigo;

(vi) parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser (a) retida com base em orçamento de capital previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (b) destinada à Reserva para Investimentos, que terá por fim assegurar recursos para financiar a expansão e investimentos da Companhia e será formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações de que tratam os itens anteriormente indicados (conforme aplicável), não podendo o total desta reserva ultrapassar o valor do capital social da Companhia; e

(vii) o saldo remanescente (i.e. o lucro que não for utilizado para constituir as reservas de que trata o item (vi) acima) será distribuído na forma de dividendos adicionais, conforme previsão legal.

Parágrafo 4º - Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o valor do 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 5º – Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo mínimo obrigatório anual não inferior a 0,1% (zero vírgula um por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

Parágrafo 6º – No exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, calculado nos termos deste Estatuto Social, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral pode, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a

realizar. Os valores registrados na reserva de lucros a realizar, se não forem absorvidos por prejuízos supervenientes, somente podem ser utilizados para o pagamento do dividendo obrigatório.

Parágrafo 7º – A Assembleia Geral pode não distribuir o dividendo mínimo obrigatório previsto neste artigo no exercício social em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser o pagamento desse dividendo incompatível com a situação financeira da Companhia. Essa situação deverá ser comunicada à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da realização da Assembleia Geral Ordinária, devidamente acompanhada da justificativa apresentada pelo Conselho de Administração e de parecer do Conselho Fiscal a respeito, se em funcionamento.

Parágrafo 8º – O montante do dividendo não distribuído por incompatibilidade com a situação financeira da Companhia será registrado como reserva especial e, se não absorvido por prejuízos em exercícios subsequentes, deverá ser pago como dividendos assim que o permitir a situação financeira da Companhia.

Artigo 41 – Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, ad referendum da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social

Parágrafo 1º – Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo mínimo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º – O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 42 – A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 43 – Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO IX
LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 44 – A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação mediante a ocorrência dos eventos estabelecidos em lei ou por decisão da Assembleia Geral de Acionistas.

Parágrafo Único – Será dever da Assembleia Geral de Acionistas estabelecer o método de liquidação, eleger o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que desempenharão suas funções durante o período de liquidação, bem como determinar sua remuneração.

CAPÍTULO X
ALIENAÇÃO DE CONTROLE

Artigo 45 – 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 1º – 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.

Parágrafo 2º – Para os fins deste Artigo 45, entende-se por "controle" e seus termos correlatos o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

CAPÍTULO XI
CLÁUSULA ARBITRAL

Artigo 46 – 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, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, 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 no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XII
INDENIDADE

Artigo 47 – A Companhia poderá celebrar contratos de indenidade abrangendo administradores estatutários, membros de comitês e demais colaboradores que exerçam cargos de administração ou função de gestão na Companhia ou em outras sociedades pertencentes ao grupo econômico da Companhia ("Beneficiários"), por meio dos quais a Companhia poderá se comprometer a reembolsar ou realizar pagamento ou adiantamento de prejuízos, despesas, custos ou outros valores de qualquer natureza, que venham a ser incorridos ou imputados ao Beneficiário em virtude de reclamações, inquéritos, investigações, denúncias, procedimentos e processos, extrajudiciais, administrativos, judiciais ou arbitrais,

no Brasil ou em qualquer outra jurisdição, que guardem relação direta com o regular desempenho das funções próprias de seu cargo.

Parágrafo 1º – Sem prejuízo de outras hipóteses previstas nos contratos ou políticas de indenidade aprovados pelo Conselho de Administração, não serão passíveis de indenização no âmbito dos contratos ou políticas de indenidade os prejuízos, despesas, custos e valores decorrentes de atos do Beneficiário: (i) praticados fora do exercício regular de suas atribuições ou poderes; (ii) praticados em benefício próprio ou de terceiros, em detrimento dos interesses da Companhia; (iii) praticados com má-fé, dolo, culpa grave ou mediante fraude, ainda que dentro de suas atribuições ou poderes; (iv) quando este confessar a ilicitude ou irregularidade da prática ou conduta; (v) tipificados como crime; (vi) quando este não fornecer os documentos e informações que estiverem em seu poder e que sejam solicitados pela Companhia ou seus advogados constituídos, para a condução da defesa ou preservação de direitos no âmbito do processo aplicável; (vii) quando este não cooperar com a condução da defesa ou preservação de direitos no âmbito do processo aplicável, incluindo no caso de desistência da defesa, não comparecimento a audiências, ou qualquer outra conduta que possa prejudicar a elaboração, condução, ou sustentação da defesa e das teses cabíveis; e (viii) quando este não der ciência tempestivamente à Companhia e/ou aos seus advogados constituídos de toda e qualquer comunicação recebida em relação ao processo aplicável.

Parágrafo 2º – Os contratos ou políticas de indenidade deverão ter seus termos e condições adequadamente divulgados e deverão especificar: (i) que caberá ao Conselho de Administração avaliar se o ato do Beneficiário é passível de indenização; e (ii) os procedimentos adotados em situações especiais de potencial conflito de interesse.

CAPÍTULO XIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 48 – Todos e quaisquer acordos de acionistas existentes estarão arquivados na sede social à disposição de qualquer acionista que deseje ter acesso ao seu conteúdo.

Parágrafo Único – A Companhia observará, quando aplicável, os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de Acordo de Acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 49 – Os acionistas poderão retirar-se da Companhia nas hipóteses definidas em lei.

Artigo 50 – O montante a ser pago pela Companhia a título de reembolso pelas ações dos acionistas que tenham exercido o direito de retirada, nos casos autorizados por lei ou pelo Estatuto, deverá corresponder ao valor patrimonial apurado na forma da lei.

Artigo 51 – Os casos omissos neste Estatuto Social devem ser regulados de acordo com o disposto nas normas aplicáveis, em especial a Lei das Sociedades por Ações e o Regulamento do Novo Mercado.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Termo de Securitização e Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
como Emissora

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

Datado de 10 de junho de 2026

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu ato constitutivo registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.492.307, e inscrita na CVM sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da RCVM 17 (conforme abaixo definido):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da RCVM 17, conforme alterada ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão da Securitizadora ("CRI"), de acordo com a (i) Lei 14.430; (ii) RCVM 160 (conforme definido abaixo); e (iii) RCVM 60 (conforme definido abaixo), bem como as demais disposições legais aplicáveis e as Cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas não definidas neste Termo de Securitização terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer

forma, modificados.

"Agente Fiduciário":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definida no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.
"Alienação Fiduciária" ou "Alienações Fiduciárias":	Significa, em conjunto, a alienação fiduciária de cada um dos Imóveis, de acordo com cada Contrato de Alienação Fiduciária a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora.
"Amortização Programada":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.3 abaixo.
"ANBIMA":	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
"Anexos":	Os anexos do presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento":	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2.7 deste Termo de Securitização.
"Anúncio de Início":	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 deste Termo de Securitização.
"Aplicações Financeiras Permitidas":	Os Certificados de Depósito Bancário (CDB) com liquidez diária, atrelados ao Certificados de Depósito Interbancários (CDI), emitidos preferencialmente pelo Banco BTG Pactual S.A.
"Aplicação Mínima Inicial":	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de R$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 1 (um) CRI, na Data de Emissão.
"Assembleia Especial de Investidores":	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada nos termos da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.
"Atacadão":	O **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria, CEP 02.170-901.
"Aviso ao Mercado":	O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da RCVM 160.

"Auditor Independente":	A BDO RCS 5 Auditores Independentes, com sede em São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79. O Auditor Independente foi contratado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404 e na RCVM 60. Nos termos do parágrafo 6º do artigo 33 da RCVM 60, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7° andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante":	A **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
"Cascata de Pagamentos":	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
"Carrefour":	O **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 45.543.915/0001-81, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Conjunto 101, Sala 1, Tamboré, CEP 06.460-020.
"CBD":	A **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 47.508.411/0001-56, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01.402-901.
"CCIs":	Significa as cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, a serem emitidas pelo Cedente, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cedente" ou "Comprador":	O **BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

	RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 66.992.565/0001-00, administrado pela **BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para administrar fundos de investimentos, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040.
"Cessão Fiduciária Cedente":	Significa a garantia fiduciária constituída sobre as cotas de emissão do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente.
"Cessão Fiduciária Fundo CLSM":	Significa a garantia fiduciária constituída sobre a Conta Vinculada, bem como sobre os recursos que nela estejam ou venham a ser, a qualquer tempo, depositados ou mantidos, ainda que em processo de transferência ou compensação bancária, as Cotas do Fundo CLSM e os Recebíveis Adicionais, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais.
"Cessões Fiduciárias":	Significa a Cessão Fiduciária Cedente e a Cessão Fiduciária Fundo CLSM, quando em conjunto.
"Contador do Patrimônio Separado":	A M. Tendolini Consultoria Contábil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arandu, nº 57, conjunto 42, Brooklin Paulista, CEP 04.562-030, inscrita no CNPJ sob o nº 06.987.615/0001-30 ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la na prestação dos serviços, contratada pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, para realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404.
"Condições Precedentes Pagamento":	Significa, em conjunto, as condições precedentes de pagamento do Valor de Cessão, conforme previstas no Contrato de Cessão.
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças",* celebrado em 10 de junho de 2026 entre o Cedente e a Emissora, com interveniência e anuência da TRXF11, da TRXB, da TR2, da TR6 e da TRX Gestora, por meio do qual serão cedidos os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, à Emissora.
"Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente":	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sobre Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças - Cedente"*.

"Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais":	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sobre Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças*"
"Contratos de Cessão Fiduciária":	Significam o Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente e o Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais, quando em conjunto.
"Contratos de Locação":	O Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara, o Contrato de Locação Mateus Juazeiro, o Contrato de Locação Mateus Petrolina, o Contrato de Locação Mateus Belém, o Contrato de Locação Assaí Campina Grande, o Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso, o Contrato de Locação Assaí Piracicaba, o Contrato de Locação Assaí Jequié e o Contrato de Locação Carrefour Jaboatão dos Guararapes, quando referidos em conjunto.
"Contrato de Locação Assaí Campina Grande":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 19 de junho de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e a Sendas, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a CBD.
"Contrato de Locação Assaí Jequié":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e a Sendas, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a CBD.
"Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e a Sendas, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a CBD.
"Contrato de Locação Assaí Piracicaba":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 10 de julho de 2020, conforme aditado de tempos em tempos entre o Cedente e a Sendas, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a CBD.
"Contrato de Locação Carrefour Jaboatão dos Guararapes":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação*", celebrado em 03 de novembro de 2015, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e Carrefour, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a WMB.
"Contrato de Locação Mateus Belém":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 30 de junho de 2023, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e Mateus Supermercados, na qualidade de locatário, tendo como fiadoras o Grupo Mateus e a Rio Balsas.

"Contrato de Locação Mateus Juazeiro":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e Mateus Supermercados, na qualidade de locatário, tendo como fiadoras o Grupo Mateus e a Rio Balsas.
"Contrato de Locação Mateus Petrolina":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e o Novo Atacado, na qualidade de locatário, tendo como fiadoras o Grupo Mateus e a Rio Balsas.
"Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de novembro de 2005, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente, a WMB, na qualidade de locatária e o Atacadão na qualidade de fiador.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, celebrado em 10 de junho de 2026 entre o Cedente, a Emissora e os Coordenadores.
"Coordenador Líder":	O **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.
"Coordenadores":	O Coordenador Líder e o Itaú BBA, quando referidos em conjunto.
"Créditos Imobiliários":	Os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos aluguéis ("Aluguéis"), bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pelas Locatárias por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como, conforme aplicável, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais, bem como por eventual

	multa por rescisão dos Contratos de Locação, nos termos e condições previstos nos Contratos de Locação.
"CETIP21":	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"Código ANBIMA":	O *Código de Ofertas Públicas* editado pela ANBIMA, atualmente vigente.
"CNPJ":	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
"Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários":	A conta corrente nº 98426-9, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Emissora.
"Conta Centralizadora":	A conta corrente nº 98329-5, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco de titularidade da Emissora.
"Conta do Cedente":	A conta corrente nº 027698679 da agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. de titularidade do Cedente.
"Conta Vinculada":	A ser indicada por meio de aditamento após Procedimento de Bookbuilding.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Campina Grande":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Assaí Campina Grande.
"Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Jequié":	Significa cada "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrada entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Assaí Jequié.
"Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Juazeiro":	Significa a "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Mateus Juazeiro.
"Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Paulo Afonso":	Significa a "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Assaí Paulo Afonso.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Piracicaba":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Assaí Piracicaba.
"Contrato de Alienação	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação*

Fiduciária Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes":	*Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Belém":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Mateus Belém.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Petrolina":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Mateus Petrolina.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Sam's Club Jabaquara":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Sam's Club Jabaquara.
"Controle" e "Controladas":	Tem o significado atribuído no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Cotas do Fundo CLSM":	Significam as cotas de emissão do Fundo CLSM, detidas pelo TRXF11.
"CPF":	Cadastro de Pessoas Físicas.
"Créditos do Patrimônio Separado":	A composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelas Garantias; (iii) bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários; (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Reserva; e (vi) os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.
"CRI":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão da Emissora.
"CRI em Circulação", para fins de quórum:	Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo Cedente, pelos Vendedores e/ou pela Emissora, ou que sejam de titularidade de suas respectivas empresas ligadas, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus respectivos diretores, conselheiros, acionistas, funcionários e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto na RCVM 60.

"CVC":	Significa o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*", celebrado em 29 de maio de 2026, entre o Cedente e os Vendedores, por meio do qual o Cedente se obrigou a adquirir e os Vendedores se obrigaram a vender os Imóveis.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei 6.385, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20.050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
"Data de Atualização"	Todo dia 15 (quinze) do mês de julho de cada ano, sendo a primeira no mês de julho de 2027.
"Data de Verificação":	Até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês, sendo a primeira no 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês de agosto de 2026.
"Data de Verificação LTV":	A data limite de verificação do cumprimento da Razão de Garantia, qual seja, até o 8º (oitavo) Dia Útil do mês de outubro de cada ano.
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de junho de 2026.
"Data de Integralização":	Qualquer data em que forem integralizados os CRI após a Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelos Investidores.
"Data de Pagamento":	Cada uma das datas de pagamento dos CRI, conforme previstas no Anexo II deste Termo de Securitização, considerando em conjunto as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e Datas de Pagamento de Principal dos CRI.
"Data de Pagamento de Principal dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.3 abaixo.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.4 abaixo.
"Data de Vencimento":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 21 de junho de 2032.
"Depósitos Adicionais"	Significa todos e quaisquer recebíveis ou créditos que venham a ser depositados na Conta Vinculada na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais, inclusive em razão de aportes, reforços ou substituições de garantia, bem como os rendimentos de quaisquer aplicações financeiras realizadas com os recursos mantidos a qualquer tempo na Conta Vinculada.
"Despesas":	Todas as despesas *flat* e recorrentes previstas no Contrato de Cessão e no Anexo III ao presente Termo de Securitização, a serem efetivamente incorridas pela

	Securitizadora, às expensas do Cedente, em relação aos CRI, incluindo, sem limitação, as despesas recorrentes dos CRI, também descritas neste Termo de Securitização, bem como as despesas extraordinárias decorrentes da operação.
"Devedores Relevantes":	As Locatárias que representam 20% (vinte por cento) ou mais de concentração do lastro da Emissão, quer seja, a Sendas e o Mateus Supermercados.
"Dia(s) Útil(eis)":	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente na B3.
"Direitos Econômicos do Fundo CLSM":	Os direitos a distribuições, rendimentos, amortizações, dividendos, resgates, bonificações, proventos, frutos, receitas, direitos emergentes de liquidação, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, pretensões, indenizações e quaisquer outros valores ou ativos distribuídos, entregues ou atribuídos, direta ou indiretamente, pelo Fundo CLSM ao TRXF11.
"Documentos da Operação":	Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) os Instrumentos de Alienação Fiduciária; (iv) os Contratos de Cessão Fiduciária; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Prospecto Preliminar; (vii) o Prospecto Definitivo; (viii) a Lâmina; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) o Aviso ao Mercado; (xii) quaisquer outros documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta; e (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente Emissão e que venham a ser celebrados.
"Documento de Aceitação da Oferta":	O documento de aceitação da Oferta dos CRI, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores, conforme aplicável, subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização, do Prospecto e da Oferta.
"Emissão":	A 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão, série única, de CRI da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, conforme definida no preâmbulo.
"Empresas de Avaliação Autorizadas":	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; a Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; a Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; a Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliaria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; a Binswanger Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80 ou

	a Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 62.581.178/0001-20.
"Encargos Moratórios":	Significa (i) multa de mora de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die, ambos incidentes sobre os valores em atraso devidamente atualizados monetariamente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária no âmbito dos CRI, em razão de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, a Securitizadora não poderá ser responsabilizada, exceto se tais eventos decorrerem de dolo, culpa grave, descumprimento de obrigação legal ou regulamentar, ou de falha na contratação, supervisão ou substituição dos referidos terceiros, quando aplicável.
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado em 10 de junho de 2026 entre o Cedente, na qualidade de emissor, e a Instituição Custodiante.
"Escriturador":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Multa Indenizatória":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.5 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Recompra Compulsória":	Significa, em conjunto, os Eventos de Recompra Compulsória Automática e os Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática.
"Eventos de Recompra Compulsória Automática":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.1 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.
"Fundo CLSM":	O **CITLOG SUL DE MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 63.811.693/0001-12.
"Fundo de Despesas":	Tem o significado previsto na Cláusula 2.11 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	Tem o significado previsto na Cláusula 2.10 deste Termo de Securitização.
"Fundos":	O Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
"Garantias":	As Alienações Fiduciárias dos Imóveis e, conforme

	aplicável, as Cessões Fiduciárias.
"Grupo Mateus":	O **GRUPO MATEUS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 24.990.777/0001-09, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de la Touche, nº 73, Loja 03, Cohama.
"ICSD":	Significa o índice de cobertura do serviço da dívida.
"IGP-M":	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóvel Assaí Campina Grande":	O imóvel objeto da matrícula nº 80.398 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campina Grande/PB.
"Imóvel Assaí Jequié":	O imóvel objeto da matrícula nº 15.222 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas Comarca de Jequié/BA.
"Imóvel Assaí Paulo Afonso":	O imóvel objeto da matrícula nº 21.874 do Registro de Imóveis e Hipotecas de Paulo Afonso/BA.
"Imóvel Assaí Piracicaba":	O imóvel objeto da matrícula nº 26.290 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.
"Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes":	O imóvel objeto da matrícula nº 39.749 do 1º Serviço Registral – Jaboatão dos Guararapes/PE.
"Imóvel Mateus Belém":	O imóvel objeto da matrícula nº 22.510 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA.
"Imóvel Mateus Juazeiro":	O imóvel objeto da matrícula nº 26.267 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas de Juazeiro/BA.
"Imóvel Mateus Petrolina":	O imóvel objeto da matrícula nº 91.283 da 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE.
"Imóvel Sam's Club Jabaquara":	O imóvel objeto da matrícula nº 214.385 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP.
"Imóveis":	O Imóvel Assaí Campina Grande, o Imóvel Assaí Jequié, o Imóvel Assaí Paulo Afonso, o Imóvel Assaí Piracicaba, o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, o Imóvel Mateus Belém, o Imóvel Mateus Juazeiro, o Imóvel Mateus Petrolina e o Imóvel Sam's Club Jabaquara, quando referidos em conjunto.
"Instrumentos de Alienação Fiduciária":	O Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Campina Grande, a Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel Assaí Jequié, a Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Paulo Afonso, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Piracicaba, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Belém, a Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Juazeiro, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Petrolina e o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Sam's Club Jabaquara, quando referidos em conjunto.
"Instituição Custodiante":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Investidores":	No âmbito do CRI, os Investidores Profissionais e/ou

	Investidores Qualificados.
"Investidor(es) Profissional(is)":	Os investidores definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, 13 da RCVM 30.
"Investidor(es) Qualificado(s)":	Os investidores definidos nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, 13 da RCVM 30.
"IPCA":	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Itaú BBA":	O **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lâmina":	O documento da Oferta que sintetiza o conteúdo do Prospecto e apresenta as características essenciais da Oferta ao Investidor Qualificado, conforme artigo 23 da RCVM 160.
"Legislação Anticorrupção":	Significa as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act*, e demais normas que versam sobre o tema, atos de improbidade administrativa e de lavagem de dinheiro, na medida do aplicável.
"Lei 6.385":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 6.404":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
"Lei 9.514":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 12.810":	A Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada.
"Lei 13.874":	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei 14.430":	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Locatárias":	O Carrefour, WMB, Mateus Supermercados, Novo Atacado e Sendas, quando em conjunto.
"Mateus Supermercados":	O **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 03.995.515/0013-09, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de la Touche, nº 73-A, Cohama, CEP 65.074-115.

"Meios de Divulgação"	Significa, em conjunto, as páginas da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; e (d) da CVM.
"MDA":	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
"Multa Indenizatória":	Significa a multa devida pelo Cedente, correspondente ao Valor de Recompra, na ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória.
"Novo Atacado"	**NOVO ATACADO COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A**., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 20.300.157/0064-23, com sede na cidade de Petrolina, estado de Pernambuco, na Av. Dr. Ulisses Guimarães, nº 501, Gleba AD1, Distrito Industrial, CEP 56310-30.
"Obrigações Garantidas":	Significa (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes de valores devidos de principal, juros, atualização monetária, remuneração, encargos, encargos moratórios, comissões, despesas, seguros, multas e indenizações assumidas pelo Cedente em favor da Securitizadora no âmbito do Contrato de Cessão, o que inclui, sem se limitar, as obrigações relacionadas à Recompra Compulsória, à Recompra Compulsória Venda Programada dos Créditos Imobiliários, ao pagamento da Multa Indenizatória e à Obrigação de Recompra Programada; (ii) todos os custos e despesas decorrentes para cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias; e (iii) todas as despesas e encargos, no âmbito da emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da emissão dos CRI, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas administrativas, judiciais, extrajudiciais e/ou arbitrais necessários à salvaguarda de seus direitos, ficando desde já acertado que os eventuais honorários advocatícios decorrentes de tais medidas devem estar em linha com as melhores práticas do mercado, e conforme venha a ser determinado pelo eventual juízo da causa; e (c) qualquer custo ou despesa, direta ou indireta, incorrido para emissão e manutenção dos direitos e interesses da Securitizadora em decorrência do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação.

"Oferta":	A oferta pública de distribuição dos CRI, realizada nos termos da RCVM 160, sob o regime de registro automático perante a CVM, sem análise prévia, destinada a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da RCVM 160.
"Opção de Substituição":	Significa a opção do comprador de substituir um ou mais Imóveis e/ou Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.9.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído de forma única e indivisível pela Emissora, em relação ao CRI desta Emissão, após a instituição do Regime Fiduciário, que contará com os Créditos Imobiliários, com as Garantias, com a Conta Centralizadora, com a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, com a Conta Vinculada, com o Fundo de Reserva, com o Fundo de Despesas e com os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos deste Termo de Securitização e dos artigos 23 e 27 da Lei 14.430.
"Pessoas Vinculadas":	Os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da RCVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (c) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, 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 dos Coordenadores; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a

	pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"Preço de Integralização":	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2.6.1 deste Termo de Securitização.
"Primeira Data de Integralização":	A data em que efetivamente ocorrer a primeira integralização dos CRI.
"Prospecto":	O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo.
"Prospecto Definitivo":	O prospecto cuja divulgação é requisito para o início da distribuição dos CRI, conforme artigo 59 da RCVM 160, denominado *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada".*
"Prospecto Preliminar":	O prospecto disponível para consulta do público em geral, nos termos e condições previstos artigo 20 da RCVM 160, denominado *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada".*
"Razão de Garantia":	Significa a razão de garantia que os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária devem observar, devendo esta ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), calculada conforme Cláusula 2.9.3.
"Recebíveis Adicionais":	Significa, em conjunto, os Depósitos Adicionais e os Direitos Econômicos do Fundo CLSM.
"Recompra Compulsória":	Significa a obrigação do Cedente de recomprar compulsoriamente os Créditos Imobiliários, em conjunto ou individualmente, conforme o caso, nas hipóteses em que (i) tenha ocorrido um Evento de Recompra Compulsória Automático; ou (ii) tenha ocorrido um Evento de Recompra Compulsória Não-Automático e os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI decidam por exigir a recompra dos Créditos Imobiliários.
"Recompra Facultativa":	Significa a faculdade do Cedente de, a seu exclusivo critério, a partir do dia 15 de junho de 2027, recomprar facultativamente a totalidade dos Créditos Imobiliários ou parte deles, desde que tal parte corresponda ao preço de aquisição de um ou mais Imóveis e, assim, possibilitar o Resgate Antecipado ou a Amortização

	Extraordinária (caso a Recompra Facultativa recaia sobre somente um dos Créditos Imobiliários), conforme o caso, observado que a referida recompra englobará a integralidade da respectiva CCI.
"Recompra Compulsória Venda Programada":	Significa a faculdade do Cedente de alienar um ou mais Imóveis, hipótese em que o valor da venda deverá ser integralmente utilizado na recompra obrigatória dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação que tenha por objeto o Imóvel vendido.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, a Conta Vinculada, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, na forma do artigo 25º e seguintes da Lei 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.
"Remuneração dos CRI":	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 deste Termo de Securitização.
"Renda Esperada CVC":	Significa a obrigação de assegurar ao Cedente uma renda mensal advinda dos Imóveis equivalente a R$ 3.923.710,55 (três milhões, novecentos e vinte e três mil, setecentos e dez reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado conforme correção prevista nos respectivos Contratos de Locação.
"Resgate Antecipado":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
"RCVM 17":	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"RCVM 30":	A Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada.
"RCVM 60":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"RCVM 81":	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"RCVM 160":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Rio Balsas":	A **RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.925.343/0001-79, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Rodovia BR 135/Avenida Engenheiro Emiliano Macieira, nº 05, Maracanã, CEP 65.099-090.
"Saldo Devedor dos CRI":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
"Sendas":	A **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71,

	com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005.
"Taxa de Administração":	A taxa de administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por mês, líquida de todos e quaisquer tributos, devida e paga mensalmente, atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M, desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus.
"Termo de Securitização":	Significa este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*".
"Titulares de CRI":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI.
"TRX Gestora":	A **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000.
"TRXF11":	O **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52.
"TRXB":	O **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
"TR2":	A **TR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 19.973.878/0001-31, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, bairro Pinheiros, CEP 05.410-002.
"TR6":	A **TR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 47.998.005/0001-19, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, bairro Pinheiros, CEP 05.410-002.

"Valor de Cessão":	O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
"Valor dos Créditos Imobiliários":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.2 abaixo.
"Valor de Recompra":	Significa o Saldo Devedor dos CRI, na data da recompra ou pagamento da Multa Indenizatória, acrescido, de eventuais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais pendentes, relacionadas à Oferta, na data do efetivo pagamento.
"Valor do Fundo de Reserva":	Tem o significado previsto na Cláusula 2.10.1 deste Termo de Securitização.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	Tem o significado previsto na Cláusula 2.10.1 deste Termo de Securitização.
"Valor Total da Emissão":	Significa o montante total de R$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais) de CRI.
"Vendedores":	Significa a TRXF11, a TRXB, a TR2 e a TR6, quando em conjunto.
"WMB":	A **WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 00.063.960/0001-09, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Alphaville, CEP 06.460-020.

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovações da Emissora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 2.546.041/22-8 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, por meio da qual foram outorgados à diretoria da Emissora 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 Emissora nos documentos da Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão, em série única, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de

Securitização. Os Créditos Imobiliários serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 6.1 abaixo, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados. Os Créditos Imobiliários possuem valor nominal de R$544.307.172,53 (quinhentos e quarenta e quatro milhões, trezentos e sete mil, cento e setenta e dois reais e cinquenta e três centavos), na Data da Emissão ("Valor dos Créditos Imobiliários").

2.2.1. A Emissora declara que, após o pagamento do Valor de Cessão, os Créditos Imobiliários não se encontrarão vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. 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 em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.3.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e pagamento do Valor de Cessão.

2.4. Pagamento do Valor da Cessão. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora a partir da implementação das Condições Precedentes Pagamento, mediante o pagamento do Valor de Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão, exclusivamente com recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI. O pagamento do Valor de Cessão será feito pela Securitizadora, na forma prevista no Contrato de Cessão, a saber:

(i) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Mateus Juazeiro e do Contrato de Locação Mateus Petrolina, representados pelas CCIs nºs 01 e 02, emitidas no âmbito da 37ª emissão da Bari Securitizadora S.A. (CNPJ nº 10.608.405/0001-60) ("Bari"), por meio de depósito na conta corrente nº 51924-1, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 37"), a ser realizado por conta e ordem dos Vendedores;

(ii) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Mateus Belém, representados pela CCI nº 01 emitida no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 36ª emissão da Bari, por meio de depósito na conta corrente nº 51926-6, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 36"), a ser realizado por conta e ordem dos Vendedores;

(iii) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Assaí Campina Grande, representados pela CCI nº 02 emitida no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 82ª série da 1ª emissão da Bari, por meio de depósito na conta corrente nº 51618-9, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 82"), a ser realizado por conta e ordem dos Vendedores;

(iv) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Assaí Piracicaba, representados pela CCI nº 02 emitida no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série da 1ª emissão da Bari, por meio de depósito na conta corrente nº 51624-7, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 83"), a ser realizado por conta e ordem dos Vendedores;

(v) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Assaí Jequié e do Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso, representados pelas CCIs nºs 01 e 02 emitidas no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 79ª série da 1ª emissão da Bari, por meio de depósito na conta corrente nº 51335-0, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 79" e, em conjunto com o CRI 37, o CRI 36, o CRI 82 e o CRI 83, as "Operações Existentes"); e

(vi) o valor remanescente será parcialmente pago (a) ao Comprador e retido por ele na forma prevista no CVC; e (b) por conta e ordem do Comprador, diretamente aos Vendedores, de forma proporcional ao valor devido no âmbito do CVC a cada Vendedor, tudo de acordo com o **Anexo IX** do Contrato de Cessão.

2.5. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que o pagamento do Valor da Cessão ocorrerá na referida Data de Integralização caso as condições precedentes a serem previstas no Contrato de Distribuição e no Contrato de Cessão sejam cumpridas e a integralização dos CRI ocorra até às 15h (inclusive) da Data de Integralização na Conta Centralizadora, observado que, caso referidas condições precedentes sejam cumpridas após as 15h (exclusive) da Data de Integralização, o Valor da Cessão poderá ser liberado no Dia Útil imediatamente posterior ao seu cumprimento.

2.6. Forma de Pagamento dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão realizados diretamente na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão.

2.7. Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo; (ii) Concentração: concentrado; (iii) Tipo de segmento: imóveis comerciais; (iv) Tipo de contrato lastro: contratos de locação.

2.7.1. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.8. Revolvência. Não há.

2.9. Opção de Substituição. O Comprador poderá substituir um ou mais Imóveis e/ou Créditos Imobiliários, desde que observado o disposto nas Cláusulas abaixo e sendo certo que: (i) caso um Contrato de Locação seja substituído, o Imóvel objeto da locação poderá permanecer alienado fiduciariamente e não haverá obrigação de substituir o Imóvel original dado em garantia pelo imóvel objeto do novo contrato de locação (desde que atendida a Razão de Garantia); e (ii) caso um Imóvel seja substituído como garantia, o Contrato de

Locação a ele relacionado poderá continuar a ser lastro dos CRI.

2.9.1. A substituição deverá ser submetida à aprovação em Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto abaixo. Caso aprovada:

(i) quando o objeto da substituição for um Imóvel, o ônus decorrente da Alienação Fiduciária de Imóvel com relação ao Imóvel substituído deverá ser liberado; e

(ii) um novo ônus sobre o novo Imóvel deverá ser constituído quando um Imóvel for substituído nos mesmos termos e prazos previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.9.1.1. Não será necessária a aprovação em Assembleia Especial de Investidores quando qualquer um dos Imóveis e seus consequentes Créditos Imobiliários forem substituídos pela totalidade ou parte das unidades autônomas integrantes do edifício "Corporate Garden", localizado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, n° 5083, Itaim Bibi, CEP 01.401-002, composto por um prédio com térreo, 06 pavimentos, 02 subsolos e ático, destinada a uso misto com 9.628,15m² (nove mil, seiscentos e vinte e oito metros quadrados e quinze centímetros quadrados), objeto das matrículas n° 208.164 a 208.173 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, bem como por seus respectivos Créditos Imobiliários.

2.9.2. Caso o novo imóvel tenha um valor de avaliação inferior ao do Imóvel anterior, conforme apurado por meio de laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas, e não seja suficiente para o atingimento da Razão de Garantia, (i) o Cedente poderá recomprar parcialmente os Créditos Imobiliários na medida necessária para que a Razão de Garantia continua a ser observada mesmo com a referida alteração, hipótese em que tal recompra deverá ser efetiva em prazo a ser estabelecido na Assembleia Especial de Investidores e pelo Valor de Recompra Facultativa; ou (ii) os Titulares de CRI reunidos na Assembleia Especial de Investidores poderão aprovar, rejeitar ou condicionar a alteração à outorga de garantias adicionais que sejam suficientes para a manutenção da Razão de Garantia.

2.9.3. A Opção de Substituição também será aplicável nos casos em que um ou mais Contratos de Locação sejam rescindidos, resilidos ou de outra forma terminados e o Cedente deseje locar novamente o Imóvel objeto do Contrato de Locação terminado, desde que (i) um novo Contrato de Locação seja efetivamente celebrado e os direitos creditórios dele decorrentes sejam cedidos à Emissora no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do término do Contrato de Locação anterior; (ii) o novo Contrato de Locação preveja um aluguel mensal igual ou superior ao valor do aluguel do Contrato de Locação terminado, a ser pago por prazo igual ou superior ao prazo do Contrato de Locação terminado; (iii) o novo Contrato de Locação tenha índice de correção monetária igual àquele adotado no âmbito dos CRI; (iv) o novo Contrato de Locação não contenha restrições à cessão dos direitos creditórios dele decorrentes ou seja obtida anuência da contraparte para cessão dos referidos direitos creditórios.

2.9.4. Nas hipóteses de Opção de Substituição em que houver recebimento de valores a título de multa por término antecipado ou indenização (incluindo indenizações pagas por

seguradoras e/ou pelo poder expropriante), os recursos relativos a tal multa ou indenização ficarão retidos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, sendo que (i) tais recursos somente serão liberados ao Cedente caso a Opção de Substituição tenha sido exercida e concluída no prazo estipulado na Cláusula 2.9.3 acima; (ii) tais recursos poderão ser utilizados para pagamento das PMTs quando os Créditos Imobiliários remanescente somado aos Recebíveis Adicionais não forem suficientes para o pagamento de qualquer PMT; e (iii) serão utilizados na Recompra Compulsória caso a Opção de Substituição não seja concluída no prazo estipulado na Cláusula 2.9.3 acima, sendo certo que se a recompra for feita com recursos decorrentes de indenização por desapropriação ou indenização por sinistro, a recompra se dará pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada. Nos casos em que a recompra for decorrente de término antecipado de um Contrato de Locação sem que tenha sido concluído o Processo de Substituição, a recompra se dará pelo Valor de Recompra Facultativa relativo à CCI afetada.

2.9.5. Nas ocasiões em que o exercício da Opção de Substituição é permitido, o Cedente deverá enviar notificação à Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que ocorreu o evento que pode ser remediado pela Opção de Substituição, informado a Emissora acerca do exercício da Opção de Substituição ("Notificação de Exercício da Opção de Substituição"). O envio da Notificação de Exercício da Opção de Substituição dará início ao processo de substituição, o qual deverá ser concluído em até 180 (cento e oitenta) contados do envio da Notificação de Exercício da Opção de Substituição ("Processo de Substituição").

2.9.6. Entende-se pela conclusão do Processo de Substituição (i) a obtenção das aprovações necessárias, quando assim exigido pelos Documentos da Operação, pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores ou por terceiros; (ii) a celebração e registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos ou de imóveis dos documentos necessários à formalização, aperfeiçoamento e/ou eficácia dos direitos resultantes da Opção de Substituição, sendo certo que nos casos de registro no RGI o prazo do Processo de Substituição poderá ser automaticamente prorrogado uma única vez por mais 60 (sessenta) dias desde que se comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; e (iii) a prática ou adoção de todas as medidas necessárias para o cumprimento das exigências legais ou contratuais necessárias à plena conclusão da Opção de Substituição.

2.9.7. Caso o Processo de Substituição não tenha sido concluído no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data em que ocorreu o evento que pode ser remediado pela Opção de Substituição, o Cedente ficará obrigado à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, de forma total ou parcial, conforme previsto no presente Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra Facultativa.

2.10. Garantias. Os Créditos Imobiliários serão garantidos pelas Alienações Fiduciárias.

2.10.1. Em garantia de determinadas obrigações assumidas pelos Vendedores no âmbito do CVC, entre elas a obrigação de assegurar ao Cedente a Renda Esperada CVC, bem como das Regularizações Tabulares (conforme abaixo definido), o TRXF11 cedeu fiduciariamente ao Cedente, na qualidade de Comprador (i) todos os direitos, presentes e futuros, sobre a Conta Vinculada, bem como sobre os recursos que nela estejam ou venham a ser, a qualquer

tempo, depositados ou mantidos, ainda que em processo de transferência ou compensação bancária; (ii) as Cotas do Fundo CLSM; (iii) os Direitos Econômicos do Fundo CLSM; e (iii) os Depósitos Adicionais, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais, sendo que:

(a) o Comprador cederá sua posição contratual no Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais à Securitizadora nos termos do "*Primeiro Aditivo e Instrumento de Cessão de Posição Contratual do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sobre Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças"* a ser celebrado entre o TRXF11, o Comprador e a Securitizadora, de modo que todos os direitos outorgados pelo TRXF11 nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais somente poderão ser exercidos pelo Cedente após a integral quitação das Obrigações Garantidas;

(b) os Direitos Econômicos do Fundo CLSM (1) permanecerão cedidos fiduciariamente à Securitizadora até a quitação das Obrigações Garantidas; (2) serão utilizados para apuração do ICSD, podendo ser retidos e utilizados no pagamento da Remuneração e amortização de principal dos CRI ou na recompra antecipada dos Créditos Imobiliários, na forma prevista neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão; e (3) serão liberados para o Cedente após a verificação do ICSD nas hipóteses autorizadas no Contrato de Cessão e desde que não esteja em curso um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Recompra Compulsória Parcial ou Evento de Multa Indenizatória ou, ainda, nas hipóteses em que não tenha sido cumprida a Obrigação de Recompra Programada;

(c) desde que (1) concluídos os registros das Alienações Fiduciárias do Imóvel Mateus Petrolina, Imóvel Mateus Belém, Imóvel Assaí Campina Grande, Imóvel Assaí Paulo Afonso, Imóvel Assaí Piracicaba, Imóvel Assaí Jequié, e (2) não esteja em curso um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Recompra Compulsória Parcial ou Evento de Multa Indenizatória ou, ainda, nas hipóteses em que não seja devida a Obrigação de Recompra Programada, as Cotas do Fundo CLSM serão liberadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que o Cedente e/ou o TRXF11 comprovar(em) à Securitizadora a obtenção do registro das Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, o Imóvel Mateus Juazeiro e o Imóvel Sam's Club Jabaquara ("Evento de Liberação Cotas Fundo CLSM").

2.10.2. Ainda, em garantia exclusivamente do descumprimento do Evento de Recompra Compulsória descrito no item (a) da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão sem que tenha havido a integral recompra dos Créditos Imobiliários e quitação dos CRI, os Cessionários Autorizados (conforme abaixo definido) ("Cotistas") se obrigam a outorgar, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente, a Cessão Fiduciária Cedente, a qual não garantirá as Obrigações Garantidas, mas tão somente as obrigações dos Cotistas de não alienar as cotas de emissão do Cedente.

2.10.3. Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou até a integral quitação das

Obrigações Garantidas, fazer com que os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária observem uma razão de garantia ("Razão de Garantia") igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), apurada conforme a seguinte fórmula:

LTV = Saldo Devedor / (Valor de Avaliação dos Imóveis+ Patrimônio Líquido do Fundo CLSM) (até a ocorrência do Evento de Liberação Cotas Fundo CLSM)

Onde:

Saldo Devedor: corresponde ao saldo devedor dos CRI, incluindo o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração devida e não paga e demais encargos devidos;

Valor de Avaliação dos Imóveis: corresponde ao valor de venda dos Imóveis, cuja Alienação Fiduciária esteja registrada, apurado nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária.

Patrimônio Líquido do Fundo CLSM: corresponde ao patrimônio líquido do Fundo CLSM em cada Data de Verificação LTV, sendo certo (i) o Cedente e o TRXF11 se obrigaram a disponibilizar à Securitizadora as demonstrações financeiras do Fundo CLSM com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência a cada Data de Verificação LTV; e (ii) que após a ocorrência do Evento de Liberação Cotas Fundo CLSM, o Patrimônio Líquido do Fundo CLSM deverá deixar de ser contabilizado no cálculo da Razão de Garantia.

2.10.3.1. A verificação do cumprimento da Razão de Garantia será realizada pela Securitizadora anualmente, na Data de Verificação LTV, sendo a primeira verificação até o 8º (oitavo) Dia Útil do mês de julho de 2027, sempre com base nos laudos de avaliação dos imóveis atualizados (assim entendidos aqueles emitidos há menos de 60 (sessenta) dias da Data de Verificação LTV) emitidos por uma Empresas de Avaliação Autorizadas, a serem fornecidos pela Cedente à Emissora até 30 (trinta) dias antes da Data de Verificação LTV. O Cedente enviará ao Agente Fiduciário cópia do laudo de avaliação e o resultado da apuração da Razão de Garantia acima para fins de acompanhamento.

2.10.3.2. Se, em qualquer Data de Verificação LTV, for constatado o descumprimento da Razão de Garantia, a Emissora deverá notificar o Cedente em até 3 (três) Dia Útil da Data de Verificação LTV em questão, com cópia ao Agente Fiduciário, para que o Cedente apresente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora, realize a recompra compulsória de montante suficiente dos Créditos Imobiliários a fim de reenquadrar a Razão de Garantia ou apresente garantias adicionais, em valor necessário para que a Razão de Garantia seja recomposta, as quais deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que o Cedente se obrigou a arcar com todos e quaisquer custos referentes aos aditamentos dos Documentos da Operação aplicáveis para tanto, os quais deverão ser formalizados em um prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da aprovação em sede de Assembleia Especial de Investidores.

2.10.3.3. Em caso de não aprovação, pela Assembleia Especial de Investidores, do novo ativo oferecido em garantia, o Cedente ficará obrigado a recomprar Créditos Imobiliários (de forma proporcional ao valor de cada CCI) na medida necessária para o reenquadramento da Razão de Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados data em que a Assembleia Especial de

Investidores recusou o pleito de outorga de novas garantias ou, caso tal Assembleia Especial de Investidores não tenha sido realizada ou não tenha sido obtido o quórum necessário de deliberação, da data em que a Assembleia Especial de Investidores deveria ocorrer em segunda convocação.

2.10.4. Os Créditos Imobiliários (VA) somados aos Recebíveis Adicionais deverão, a todo tempo, assegurar um ICSD mínimo de 1,3x (um inteiro e três centésimos), apurado conforme a seguinte fórmula:

ICSD = (Receita de Locação + Recebíveis Adicionais) / Serviço da Dívida

Onde:

Receita de Locação e Recebíveis Adicionais: corresponde à totalidade dos recursos oriundos dos Contratos de Locação (VA) efetivamente recebidos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários e dos Recebíveis Adicionais efetivamente recebidos na Conta Vinculada, líquido de tributos; e

Serviço da Dívida: corresponde ao valor da próxima parcela vincenda da Remuneração dos CRI ("PMT") e demais obrigações e encargos previstos no Termo de Securitização.

2.10.4.1. O ICSD será apurado pela Emissora em cada Data de Verificação, sendo certo que a primeira verificação ocorrerá no 12º (décimo segundo) dia do mês agosto de 2026. Em cada uma das Datas de Verificação, deverão ser respeitadas as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.

2.11. Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, mediante dedução do Valor de Cessão, por conta e ordem do Cedente, um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), que será destinado ao pagamento de parcelas da Amortização Programada e/ou Remuneração dos CRI, exclusivamente em caso de insuficiência ou atraso nos pagamentos dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI, conforme a destinação prevista neste Termo de Securitização e observado o disposto abaixo.

2.11.1. O Fundo de Reserva será constituído em valor equivalente ao necessário para pagamento das próximas 02 (duas) parcelas de Remuneração vincendas dos CRI, conforme calculado após o Procedimento de *Bookbuilding* e deverá, a todo tempo, corresponder a 02 (duas) parcelas de Remuneração vincenda dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). Caso o Fundo de Reserva deixe de atender, em uma Data de Pagamento da Remuneração, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto até a próxima Data de Pagamento da Remuneração por meio de aporte do Cedente ou, caso este não manifeste à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis o interesse em realizar o aporte, por meio de retenção dos Créditos Imobiliários.

2.11.2. Na hipótese de Recompra Facultativa ou Recompra Compulsória, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva será recalculado em até 3 (três) Dias Úteis subsequentes ao da efetivação da Recompra Facultativa ou Recompra Compulsória, de modo a refletir o valor correspondente a 02 (duas) parcelas de Remuneração vincendas dos CRI. Eventual valor que exceder o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, desde que o Cedente esteja adimplente com

as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação será liberado ao Cedente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da apuração prevista nesta Cláusula.

2.12. Fundo de Despesas. Adicionalmente, parte dos recursos integralizados nos CRI, em valor equivalente ao necessário para pagamento de 6 (seis) meses das Despesas Recorrentes, o qual poderá ser alterado após o Procedimento de *Bookbuilding* ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") ficarão retidos na Conta Centralizadora, mediante dedução do Valor de Cessão, por conta e ordem do Cedente, para formação de um fundo destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias previstas nos Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente. Caso, a qualquer tempo, o saldo do Fundo de Despesas seja inferior ao necessário para pagamento das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, conforme o caso, referentes aos próximos 3 (três) meses, nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora poderá, observada a Cascata de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos respectivos Créditos Imobiliários para recomposição do Fundo de Despesas, sendo certo que, caso estes valores não sejam suficientes, o Cedente deverá providenciar a recomposição do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do comunicado que lhe for encaminhado pela Securitizadora nesse sentido. Caso o Cedente não honre com a recomposição do Fundo de Despesas, estes valores deverão ser arcados pelos Titulares de CRI com recursos dos Patrimônio Separado, inclusive mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora, se aplicável, na forma prevista neste Termo de Securitização.

2.13. Liberação dos Fundos. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente, após o pagamento de tributos, taxas e/ou encargos, para a Conta do Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, das despesas da Emissão e do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário.

2.14. Aplicações Financeiras Permitidas. Os recursos depositados no Fundo de Reserva e Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta Centralizadora até a integral liquidação de todas as obrigações assumidas no âmbito dos CRI e permanecerão investidos em Certificados de Depósito Bancário ("CDB") com liquidez diária, atrelados ao CDI, emitidos preferencialmente pelo Banco BTG Pactual S.A. ("Aplicações Financeiras Permitidas").

2.14.1. As Aplicações Financeiras Permitidas poderão ser substituídas, sem a necessidade de Assembleia Especial de Investidores, por CDB com liquidez diária, atrelados ao CDI, emitidos (i) pelo Itaú Unibanco S.A.; ou (ii) desde que com o consentimento expresso do Cedente, por outra instituição financeira com nota de classificação de risco (*rating*) de mínimo "AAA" emitida pela Moody's, pela Standard & Poor's ou Fitch Ratings ("Instituição Financeira Autorizada"). A Emissora não será responsável por quaisquer perdas decorrentes da aplicação dos recursos do Patrimônio Separado de acordo com os termos da Cláusula 2.14 acima e da presente cláusula.

2.14.2. Em caso de rebaixamento na classificação de risco (*rating*) da Instituição Financeira Autorizada, as Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser resgatadas e os recursos investidos em CDBs de emissão de outra Instituição Financeira Autorizada que possua a nota de classificação de risco (*rating*) prevista na Cláusula 2.14 acima, o que deverá ser feito em

até 10 (dez) Dias Úteis contados recebimento pela Securitizadora do relatório coma informação do rebaixamento do rating.

2.14.3. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a rentabilidade mínima, quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Aplicações Financeiras Permitidas sejam oriundos de conduta dolosa da Securitizadora, conforme decisão transitado em julgado.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA EMISSÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários são emitidos em série única e possuem as seguintes características:

(i) Emissão: esta é a 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

(ii) Séries: a Emissão será realizada em série única;

(iii) Procedimento de *Bookbuilding*: no âmbito da Oferta, os Coordenadores organizarão um procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (previsto nos Prospectos da Oferta), sem lotes mínimos ou máximos, para definir a taxa final para a Remuneração dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"), sendo que:

(a) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação da taxa final da Remuneração dos CRI consistirão: (1) no estabelecimento de taxa teto para a Remuneração dos CRI, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar ("Taxa Teto"); (2) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não seja superior à taxa teto como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (3) para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito abaixo;

(b) No âmbito da coleta de intenções de investimento, serão observados os seguintes procedimentos:

(1) o Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), 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 recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e no Prospecto Preliminar somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar será disponibilizado nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(2) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento, uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não seja superior à taxa teto, bem como a quantidade mínima de CRI que deseja subscrever como condição para sua aceitação à Oferta sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(3) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(4) findo o Período de Reserva, os Coordenadores consolidarão todas as intenções de investimento recebidas, inclusive as efetuadas pelos Investidores, nos termos do item (3) acima;

(5) para a apuração da taxa final da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas (que não poderiam ser inferiores à taxa mínima), adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores (observada a taxa teto), até que seja atingido o valor da Emissão;

(6) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, foram desconsideradas no referido procedimento de apuração Remuneração dos CRI; e

(7) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelos Coordenadores.

(c) Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, §3º, da RCVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto por Investidores Qualificados.

(d) Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o

total de CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta excedeu a quantidade de CRI ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram as taxas de Remuneração de CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas de forma discricionária, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da RCVM 160, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

(e) **Os Coordenadores optaram pela forma discricionária do Procedimento de *Bookbuilding*, em contraposição ao modelo de rateio automático (leilão holandês) previsto no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA**.

(f) Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o seu resultado será ratificado por meio de aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, formalizado antes da Primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente e/ou pela Emissora ou, ainda, aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

(g) O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, §4º, da RCVM 160.

(h) A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constituirá ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e terá caráter irrevogável, exceto (1) 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 (2) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas nos Prospectos, nos termos da RCVM 160.

(i) A intenção de investimento deverá: (1) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (2) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (3) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do(s) Prospecto(s), conforme o caso, e da Lâmina da Oferta; e (4) 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.

(j) Os Investidores 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 passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da RCVM 160.

(k) As intenções de investimento enviadas/formalizadas devem ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

(l) Recomenda-se aos Investidores 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 do Prospecto e da 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 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.

(m) Cada Investidor 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 nos termos da RCVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

(n) Os Coordenadores disponibilizarão modelo aplicável de intenção de investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deve observar o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da RCVM 160.

(o) Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"), mediante o pagamento à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

(p) Pessoas Vinculadas. os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) poderão enviar intenção de investimento, pedido de reserva ou ordem de investimento para subscrição dos CRI a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, sendo certo que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham encaminhado pedido de reserva ou ordem de

investimentos no Período de Reserva não serão considerados no processo de definição da taxa final da Remuneração dos CRI, isto é, não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, ficando permitida somente a indicação de taxa mínima da Remuneração dos CRI a ser considerada para sua alocação e participação na Oferta, que não será, sob quaisquer circunstâncias, utilizada para definição da taxa final da Remuneração dos CRI (isto é, para o *Procedimento de Bookbuilding*);

(q) Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, observada a Taxa Teto da Remuneração dos CRI, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da RCVM 160;

(r) Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertado, observada a Taxa Teto da Remuneração dos CRI, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta;

(s) Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da RCVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta no item (q) 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 no item (q) acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral dos CRI demandados por Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas; e

(t) 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.

(8) Coobrigação da Emissora: não há;

(9) Identificação do Lastro: os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, representados pelas CCIs, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão CCI;

(10) Quantidade de CRI: 410.000 (quatrocentos e dez mil) CRI;

(11) Valor Total da Emissão: R$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais) de CRI ("Valor Total da Emissão");

(12) Valor Nominal Unitário: os CRI têm valor nominal unitário no montante de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário" ou "Valor Nominal Unitário dos CRI");

(13) Data e Local de Emissão: para todos os efeitos e fins legais, a Data de Emissão dos CRI será 30 de junho de 2026. O local de emissão é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(14) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e adicionalmente por extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(15) Data de Vencimento: os CRI possuem prazo de 2.183 (dois mil, cento e oitenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de junho de 2032;

(16) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário conforme declaração da Emissora constante no Anexo V ao presente Termo de Securitização, nos termos do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à RCVM 60;

(17) Garantia Flutuante: não haverá garantia flutuante e não existirá qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(18) Garantias: as Obrigações Garantidas serão garantidas pelas Alienações Fiduciárias de Imóveis. Além disso, serão outorgadas garantias adicionais que assegurarão o cumprimento de determinadas obrigações do Cedente no âmbito do Contrato de Cessão, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária;

(19) Ambiente de Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(20) Multa e Juros Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o montante inadimplido; e (ii) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por

cento) ao mês, calculados dia a dia, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária no âmbito do CRI, em razão de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento e dos CRI, a Securitizadora não poderá ser responsabilizada, exceto se tais eventos decorrerem de dolo, culpa grave, descumprimento de obrigação legal ou regulamentar, ou de falha na contratação, supervisão ou substituição dos referidos terceiros, quando aplicável;

(21) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Vencimento, a Emissora disponibilizará o respectivo pagamento na conta indicada pelo respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir das referidas Datas de Vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;

(22) Atraso no Recebimento do Pagamento: a não indicação da conta pelo Titular do 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; e

(23) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.1.1. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato de posição de depósito expedido pela B3, em nome do respectivo Titular de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 e adicionalmente por extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.1.2. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares de CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

3.2. Oferta dos CRI. A Oferta será devidamente registrada na CVM, sob o rito automático de distribuição, sem análise prévia, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da RCVM 160, da Lei 6.385, da RCVM 60, conforme alteradas, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.2.1. Público-Alvo. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, respeitadas as demais disposições na regulamentação vigente.

3.2.1.1. Restrição à negociação em mercado secundário. Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da RCVM 160, e desde que atendidos os requisitos da RCVM 60 e da RCVM 160, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

3.2.2. Requerimento de Registro Automático. O registro da Oferta perante a CVM será requerido pelo Coordenador Líder e automaticamente concedido pela CVM, mediante o atendimento das condições e a submissão dos documentos mencionados no artigo 27, I da RCVM 160.

3.2.3. Regime de Distribuição. A distribuição dos CRI será realizada pelos Coordenadores, sob o regime de garantia firme, observado que os CRI serão integralizados somente após a concessão do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 59 da RCVM 160.

3.2.4. Após a divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta.

3.2.5. Os Coordenadores poderão convidar, a seu exclusivo critério, Participantes Especiais (conforme definido no Contrato de Distribuição) com a finalidade de auxiliá-lo na colocação de Oferta, por meio da assinatura de termo de adesão do Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.2.6. Período de Distribuição. A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta pelos Investidores será 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 RCVM 160.

3.2.6.1.Subscrição e Integralização dos CRI. Na Primeira Data de Integralização, os CRI serão subscritos e integralizados por seu Valor Nominal Unitário. Após a Primeira Data de Integralização, os CRI serão subscritos e integralizados pelo Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, desde a sua Data de Emissão até a data efetiva da integralização dos CRI ("Preço de Integralização").

3.2.6.2.Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização. Caso os CRI venham a ser subscritos com deságio, o valor do deságio será integralmente descontado do

Comissionamento devido aos Coordenadores, de forma que o deságio não resultará em alteração nos custos totais (custo *all-in*) para o Cedente. O ágio ou deságio, conforme o caso, serão aplicados na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, a exclusivo critério dos Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes condições: (a) alteração dos componentes de cálculo da remuneração; ou (b) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA.

3.2.6.3.A integralização dos CRI será realizada via B3.

3.2.6.4.Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de valores de investimento mínimos ou máximos.

3.2.6.5.O plano de distribuição dos CRI deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; (iii) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas que não sejam consideradas Pessoas Vinculadas; e (iv) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar (a) do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, a serem disponibilizados ao mercado quando da divulgação do Aviso ao Mercado, e (b) do Prospecto Definitivo da Oferta, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, a ser realizada nos termos do artigo 13 da RCVM 160, sendo certo que todos os documentos acima mencionados serão disponibilizados nos Meios de Divulgação.

3.2.6.6.Lote Adicional. A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade de CRI aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, opção de lote adicional dos CRI, nos termos do artigo 50, parágrafo único, da RCVM 160.

3.2.7. Anúncio de Encerramento. O encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 76 da RCVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), quando da verificação do primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo da Oferta (nos termos da Cláusula 3.2.6 acima); ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta.

3.2.8. Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da RCVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento das intenções de investimento da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

3.2.8.1.Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

3.2.8.2.Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos Documentos da Operação.

3.2.9. Registro na ANBIMA. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA"), e dos artigos 15 e 19 do "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, quando mencionado em conjunto com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.3. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora, observado o disposto no Contrato de Cessão, para pagamento do Valor de Cessão na forma prevista no Contrato de Cessão e no presente Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"), observadas as retenções dos Fundos.

3.4. Declarações. Para fins da RCVM 60, seguem como Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

3.5. A Instituição Custodiante declara que possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como regras, procedimentos e controles internos adequados, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da RCVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual da referida declaração.

3.6. Banco Liquidante. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas do Cedente, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI executados por meio da B3.

3.7. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

3.8. Carta Conforto. Não será emitida carta conforto ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca das informações financeira da Emissora e/ou dos Devedores Relevantes.

3.9. Derivativos. não há.

3.10. Códigos ISIN. BRVERTCRIEB6.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA E CASCATA DE PAGAMENTOS

4.1. Atualização Monetária dos CRI. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), aplicado anualmente, na Data de Atualização CRI, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após amortização, incorporação de Remuneração, se houver, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado resultante da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)$$

Onde:

NIk = Número índice do IPCA referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização CRI.

NIk-1 = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês de maio do ano imediatamente anterior ao ano a que se refere NIk. Exclusivamente para a primeira Data de Atualização CRI, o NIk-1 deverá ser o valor do número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2026.

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
(ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
(iii) Considera-se como mês de atualização o período anual compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas dos CRI; e
(iv) Os fatores resultantes da expressão acima são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.1.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, o IGPM/FGV, não sendo devidas quaisquer compensações

financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.1.1.2. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGPM/FGV; ou (iii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com o Cedente, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("Novo Índice de Correção Monetária"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições deste Termo de Securitização.

4.1.1.3. Até a deliberação do Novo Índice de Correção Monetária, será utilizado, para atualização monetária dos CRI, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente.

4.1.1.4. Caso o IPCA/IBGE volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado, conforme aplicável, para o cálculo da correção monetária dos CRI, desde o dia de sua indisponibilidade.

4.1.1.5. Na hipótese em que os Titulares de CRI não aprovarem o Novo Índice de Correção Monetária ou caso seja realizada a Assembleia Especial de Investidores e não seja atingido o quórum suficiente para deliberação da matéria em primeira e segunda convocação, respectivamente, o Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (com o consequente Resgate Antecipado dos CRI) (i) no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Especial de Investidores ocorreu, considerando primeira e segunda convocações, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor de Recompra, sem incidência de qualquer prêmio.

4.1.2. Remuneração dos CRI. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, (i) à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread de no máximo 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano; ou (ii) 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = Vna \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios unitários acumulados devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:

i = taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração, o "Fator Juros" será calculado até a Data de Vencimento no respectivo mês de pagamento.

4.1.3. Amortização dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será pago integralmente em parcela única na Data de Vencimento dos CRI ("Amortização Programada").

4.1.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. A Remuneração dos CRI será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI" e quando referida em conjunto e indistintamente com uma Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, uma "Data de Pagamento dos CRI").

4.2. Os valores decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser utilizados na seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

(i) Despesas do Patrimônio Separado, inclusive despesas extraordinárias do Patrimônio Separado, conforme aplicável;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

(iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário, e somente nos casos que o Valor Mínimo do Fundo de Reserva tenha sido atingido e o Cedente não tenha aportado recursos desde a última Data de Pagamento da Remuneração para fins de recomposição do Fundo de Reserva;

(iv) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;

(v) Remuneração dos CRI em atraso;

(vi) Pagamento da próxima parcela **vincenda** da Remuneração; e

(vii) Liberação do excedente para o Cedente, a título de Ajuste do Valor de Cessão, se e quando aplicável nos termos do Contrato de Cessão.

4.3. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista ou decorrente do presente Termo de Securitização, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro Encargo Moratório, se a data de vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA QUINTA – RESGATE E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DOS CRI

5.1. Amortização Extraordinária. A Emissora deverá amortizar extraordinariamente de forma parcial os CRI nas hipóteses de antecipação **parcial** do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários que lhes servem de lastro em razão de (i) Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários; (ii) Recompra Facultativa de um ou mais Créditos Imobiliários; (iii) Recompra Compulsória Venda Programada; e (iv) pagamento de Multa Indenizatória com relação a apenas parte dos Créditos Imobiliários ("Amortização Extraordinária").

5.1.1. No caso de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mencionado na Cláusula 5.1 acima, os CRI serão amortizados parcialmente no montante dos Créditos Imobiliários que venham a ser recebidos pela Emissora para realização da Amortização Extraordinária, sendo que tal montante deve ser limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

5.2. Resgate Antecipado Total dos CRI: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos respectivos Créditos Imobiliários que lhes servem de lastro em razão de (i) Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários; (ii) Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários; (iii) pagamento de Multa Indenizatória com relação à totalidade dos Créditos Imobiliários; (iv) Recompra Compulsória Venda Programada quando (iv.a) o valor obtido com a venda de um ou mais Imóveis forem suficientes para o integral Resgate Antecipado dos CRI, ou (iv.b) quando o valor obtido com a venda de um ou mais Imóveis exceder o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI previsto na Cláusula

5.1.1 acima ("Resgate Antecipado").

5.2.1. O valor a ser pago aos Titulares de CRI em razão de uma Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado decorrente de Recompra Compulsória ou de Recompra Compulsória Venda Programada será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, na data da recompra, acrescido da Remuneração, de quaisquer tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais pendentes relacionadas aos Créditos Imobiliários e/ou aos CRI, na data do efetivo pagamento, em ambos os casos conforme fórmula abaixo ("Saldo Devedor dos CRI" e "Valor de Amortização ou Resgate" ou "Valor de Recompra Compulsória ou Programada").

$$R = SD_{CRI}$$

Onde:

R = Valor de Recompra Compulsória ou Programada.

SD_{CRI} = saldo devedor dos CRI a serem liquidados, acrescido da Remuneração devida desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e calculado conforme o Termo de Securitização, acrescidos de quaisquer tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais pendentes relacionadas à série, na data do efetivo pagamento.

5.2.2. Em caso de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, conforme o caso, decorrente de Recompra Facultativa, Recompra Compulsória oriunda de Alteração Proibida do Lastro ou de antecipação do fluxo dos Créditos Imobiliários, por qualquer razão que não aquela decorrente de Recompra Compulsória Venda Programada, sem aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, a recompra se dará mediante pagamento equivalente ao maior entre os critérios mencionados nos itens (A) e (B) abaixo ("Valor de Recompra Facultativa"):

(A) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), conforme o caso, até a data da Recompra Facultativa (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; ou

(B) a soma (a) do valor presente de cada parcela remanescente de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e da Remuneração calculados pro rata temporis desde a data da Recompra Facultativa até a Data de Vencimento dos CRI, sendo cada parcela trazida a valor presente até a data da Recompra Facultativa utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente dos CRI, conforme o caso, na data da Recompra Facultativa, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia

Útil imediatamente anterior à data da Recompra Facultativa calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Integralização até a data da Recompra Facultativa;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso;

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

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

$$\boldsymbol{FPVk = \left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{NK}{360}}\right]}$$

Onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC\text{t}}{(1+i)^{\frac{t}{360}}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\frac{FC\text{t}}{(1+i)^{\frac{t}{360}}}}\right]}{360}$$

n = número de Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e/ou Data de Pagamento de Principal dos CRI;

t = número de Dias Úteis entre a data da Recompra Facultativa e as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e/ou Data de Pagamento de Principal dos CRI previstas nesse Termo de Securitização;

FCt = valor projetado de pagamento da Remuneração e/ou Amortização Programada no prazo de t dias úteis; e

i = taxa de remuneração até, no máximo, em percentual e ao ano, aquela definida nesse Termo de Securitização.

5.2.2.1.Caso o Cedente venha a realizar a Recompra Facultativa a partir de 15 de março de 2032, a Recompra Facultativa será realizada pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada (ou seja, sem o acréscimo ou cálculo de prêmio).

5.3. Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Recompra Compulsória Venda Programada e eventos de Multa Indenizatória. Os eventos que poderão dar ensejo à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI estão descritos nas cláusulas a seguir e replicam os direitos e obrigações previstos no Contrato de Cessão.

5.3.1. Recompra Compulsória Automática. Conforme previsto no Contrato de Cessão, o Cedente deverá, mediante envio de notificação pela Emissora, independentemente de deliberação pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, recomprar a integralidade ou parte dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada ("Recompra Compulsória"), caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo, observados os prazos de cura adiante definidos, sendo certo que todos os recursos oriundos da Recompra Compulsória deverão ser utilizados exclusivamente para a Amortização Extraordinária dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI e de eventuais despesas do Patrimônio Separado, conforme aplicáveis ("Eventos de Recompra Compulsória Automático"):

a) Caso (i) as cotas de emissão do Cedente sejam vendidas, cedidas, alienadas, gravadas, oneradas, dadas em garantia ou de outra forma transferidas; ou (ii) caso a **BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.** (CNPJ n.º 09.631.542/000137) ("Gestora BTG") deixe, a qualquer tempo, de ser a gestora do Cedente, os Créditos deverão ser recomprados (1) pelo Valor de Recompra Facultativa caso qualquer desses eventos ocorra até o dia 15 de junho de 2030; ou (2) pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada caso qualquer desses eventos ocorra a partir do dia 15

de junho de 2030, sendo certo que não darão ensejo às obrigações de Recompra Compulsória descritas nos itens (1) e (2) acima (x) a venda das cotas para o BTG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 08.098.114/0001-28), o BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 45.188.176/0001-57) ou o BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND MULTIESTRATEGIA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 57.469.492/0001-86), desde que a Gestora BTG continue figurando como gestora do Cedente ("Cessionários Autorizados"); ou (y) a trocar do gestor do Cedente para o Banco BTG Pactual S.A., suas controladas, coligadas ou entidades sob controle comum estão autorizadas e acima;

b) Caso haja a liquidação, dissolução ou incorporação do Cedente ou eventos de natureza similar, exceto no caso de incorporação do Cedente por um dos Cessionários Autorizados ("Reorganização Permitida");

c) Não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias por ele assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do seu inadimplemento ou, se for o caso, no prazo específico estabelecido de forma diversa nos Documentos da Operação, sem prejuízo da aplicação de eventuais multas e encargos de mora aplicáveis contados do seu inadimplemento;

d) Se, sem o expresso e prévio consentimento dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ocorrer a cessão ou qualquer forma de transferência, no todo ou em parte, a terceiros, dos direitos e obrigações do Cedente previstos no Contrato de Cessão, nos Contratos de Locação ou quaisquer Documentos da Operação, exceto nos casos de cessão a qualquer dos Cessionários Autorizados;

e) Caso os Créditos Imobiliários deixem de ser pagos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários por solicitação expressa do Cedente às Locatárias, prejudicando o fluxo de pagamento da Operação;

f) Caso o Cedente não recomponha o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva nos termos e nos prazos previstos no presente Contrato de Cessão;

g) Em caso de rescisão, resilição ou extinção de qualquer forma de qualquer dos Contratos de Locação sem que tenha havido, no prazo estipulado nos Contratos de Locação, o pagamento de multa em montante suficiente para possibilitar a recompra total dos Créditos Imobiliários relativos a tal Contrato de Locação na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis (conforme abaixo definido) estiver em curso ou a Opção de Substituição (conforme abaixo definido) tiver sido concluída.

5.3.2. Recompra Compulsória Não-Automática: Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará uma Assembleia

Especial de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem pela não exigibilidade da obrigação de Recompra Compulsória pelo Cedente do(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliários(s), conforme o caso ("Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática" e, em conjunto com Eventos de Recompra Compulsória Automática, os "Eventos de Recompra Compulsória"):

a) Caso os Créditos Imobiliários e/ou qualquer Contrato de Locação sejam considerados nulos e/ou inválidos e/ou venham a ser reclamados por titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à cessão dos referidos Créditos Imobiliários à Emissora e que não tenham sido devidamente baixados em prazo compatível para não prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

b) Caso tenha sido proferida uma decisão judicial que tenha por objeto qualquer dos Contratos de Locação ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos respectivos Créditos Imobiliários, que gere a interrupção do pagamento, mesmo que parcial, dos Créditos Imobiliários, excetuados os casos em que (i) tenha sido obtido efeito suspensivo; ou (ii) o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

c) Caso determinada Alienação Fiduciária não seja celebrada, prenotada, registrada e/ou constituída nos prazos indicados nos respectivos Instrumentos de Alienação Fiduciária, desde que por ato ou fato atribuível ao Cedente;

d) Ocorrência de evicção de direito referente a determinado Imóvel, transitada em julgado ou que afete negativamente o fluxo dos respectivos Créditos Imobiliários, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

e) For verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente no presente Contrato de Cessão e em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que afete os Créditos Imobiliários ou as Garantias;

f) Não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias por ele assumidas por força do Contrato de Cessão e/ou dos Instrumentos de Alienação Fiduciária e que dependam exclusivamente do Cedente, que não tenha sido sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do seu inadimplemento ou, se for o caso, no prazo específico estabelecido de forma diversa nos referidos documentos, sem prejuízo da aplicação de eventuais multas e encargos de mora aplicáveis contados do seu inadimplemento;

g) Caso haja a troca de qualquer Locatária dos Contratos de Locação, exceto se nas hipóteses autorizadas no item (c) da Cláusula 1.4.1 do Contrato de Cessão;

h) Caso o Comprador ou qualquer das Locatárias tenham obtido decisão, judicial ou extrajudicial, com efeito imediato com base em qualquer exceção, defesa ou outra espécie de embargo ou objeção, condenando ao pagamento, total ou parcial, dos

Créditos Imobiliários ou dos aluguéis que afetem os Créditos Imobiliários com fundamento em qualquer ato ou fato de responsabilidade do Cedente, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

i) Se o Cedente, o TRXF11 ou qualquer entidade que pertençam ao grupo econômico destes, e/ou quaisquer prestadores de serviços essenciais destes, direta ou indiretamente, praticar qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial, arbitral ou extrajudicial, o Contrato de Cessão ou qualquer de suas respectivas cláusulas;

j) Caso o Cedente realize uma Alteração Proibida do Lastro ou viole qualquer disposição aplicável às Garantias, salvo mediante autorização prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI, exceto se a Alteração Proibida do Lastro for revertida até 3 (três) Dias Úteis antes da data prevista para a realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação e a Cedente comunique neste mesmo prazo à Emissora;

k) Caso o ICSD fique abaixo de 1,0x em 6 (seis) verificações consecutivas ou 6 (seis) alternadas ao longo de um intervalo de 12 (doze) meses;

l) Caso (i) a propriedade do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes não seja regularizada em nome do Fundo e a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes não seja constituída em até 12 (doze) meses contados da primeira integralização dos CRI; (ii) a propriedade do Imóvel Mateus Juazeiro não seja regularizada em nome do Fundo e a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Mateus Juazeiro não seja constituída em até 18 (dezoito) meses contados da primeira integralização dos CRI prorrogáveis automaticamente por mais 6 (seis) meses; e (iii) a Alienação Fiduciária do Imóvel Sam's Club Jabaquara não seja celebrado em até 90 (noventa) dias contado da primeira data de integralização, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída; e/ou

m) Não adoção, pelo Cedente, das medidas necessárias à recomposição da Razão de Garantia nas hipóteses, forma e prazos estabelecidos no Contrato de Cessão.

5.3.3. Recompra Facultativa. O Cedente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do dia 15 de junho de 2027, inclusive, recomprar facultativamente a totalidade dos Créditos Imobiliários ou parte deles, desde que tal parte corresponda ao preço de aquisição de um ou mais imóveis, assim possibilitando o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso ("Recompra Facultativa").

5.3.3.1.O Cedente poderá recomprar facultativamente parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários.

5.3.3.2.Nas hipóteses em que o Cedente deseja recomprar facultativamente os Créditos Imobiliários, deverá, nos termos do Contrato de Cessão, notificar a Emissora, com cópia ao

Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da realização do pagamento da Recompra Facultativa ("Notificação de Recompra Facultativa"). A Notificação de Recompra Facultativa deverá conter: (a) a data prevista para a Recompra Facultativa ("Data Prevista de Recompra"); (b) o Valor de Recompra devido à Securitizadora, devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra Facultativa. O Cedente poderá, com pelo menos 1 (um) Dia Útil de antecedência à Data Prevista de Recompra, cancelar a Recompra Facultativa por meio de notificação escrita à Securitizadora informando as razões do cancelamento. O eventual não cumprimento dos termos da Notificação Recompra Facultativa pelo Cedente não lhes acarretará o pagamento de nenhuma multa, encargo, penalidade, perda ou dano de qualquer natureza em favor da Securitizadora.

5.3.3.3.Os recursos necessários para a realização da Recompra Facultativa deverão ser disponibilizados pelo Cedente, na Conta Centralizadora, até as 15:00 (quinze horas) do Dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento da Recompra Facultativa, sob pena arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora.

5.3.4. Recompra Compulsória Venda Programada. O Cedente poderá vender os Imóveis e utilizar o valor da venda integralmente na recompra obrigatória dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação que tenha por objeto o Imóvel vendido, mediante depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora em montante equivalente ao Valor de Recompra Compulsória ou Programada, observada a obrigação de liberação da Alienação Fiduciária sobre o respectivo Imóvel nos termos do Contrato de Cessão.

5.3.4.1.Caso qualquer dos Imóveis seja vendido antes de 15 de junho de 2030, os recursos oriundos da venda de tal(is) Imóvel(is) deverão ser utilizados na Recompra Facultativa dos respectivos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Facultativa. Em caso de venda dos Imóveis a partir de 15 de junho de 2030, os recursos oriundos da venda de tal(is) Imóvel(is) deverão ser utilizados na recompra dos respectivos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada.

5.3.4.2.O Cedente deverá, até 02 (dois) Dias Úteis antes da data de vencimento do CRI ("Obrigação de Recompra Programada"), (i) vender a totalidade dos Imóveis e realizar a Recompra Compulsória Venda Programada com relação à totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) caso um ou mais Imóveis não tenham sido vendidos, realizar, com recursos próprios (ou seja, recursos não oriundos da venda dos Imóveis), a Recompra Compulsória Venda Programada.

5.3.4.3.A recompra em razão da venda de Imóveis deverá ser realizada sempre por no mínimo o valor do respectivo Crédito Imobiliário. Caso o Cedente venda qualquer dos Imóveis por valor superior ao valor do respectivo Crédito Imobiliário e queira utilizar o excedente para recomprar outros Créditos Imobiliários, tais Créditos Imobiliários deverão ser recomprados pelo Valor de Recompra Facultativa.

5.3.5. Multa Indenizatória: Sem prejuízo das responsabilidades do Cedente declaradas no Contrato de Cessão e das obrigações do Cedente de adotar as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, o Cedente será, nos termos do

Contrato de Cessão, o único e exclusivo responsável em relação à Securitizadora pela existência, suficiência, legitimidade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias até que todos os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários tenham sido realizados. O Cedente ficará sujeito a uma multa ("Multa Indenizatória") correspondente ao Valor de Recompra Compulsória ou Programada, na ocorrência dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"), sendo certo que a Securitizadora notificará o Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal ocorrência:

(i) caso sejam reconhecidas ou declaradas por decisão judicial com exigibilidade imediata cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal a ilegitimidade, inexistência, nulidade, invalidade, ineficácia, ilegalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários ou do Contrato de Cessão, que gere uma efetiva redução do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

(ii) o direito de exigir que o Cedente realize a Recompra Compulsória nos termos do Contrato de Cessão, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo da Emissora; e/ou

(iii) caso o Contrato de Cessão seja resilido, rescindido ou de qualquer forma resolvido sem o seu adimplemento.

5.3.5.1.Nos termos do Contrato de Cessão, quando o evento que deu origem à Multa Indenizatória, conforme aplicável, disser respeito a menos do que a totalidade dos Imóveis, Contratos de Locação ou Créditos Imobiliários, a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória existirá somente com relação aos respectivos Créditos Imobiliários afetados, ensejando somente a Amortização Extraordinária dos CRI.

5.3.5.2.A Multa Indenizatória será paga no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

5.3.5.3.O pagamento da Multa Indenizatória nunca será cumulado com o pagamento do Valor de Recompra.

5.4. Comunicação à B3. A Emissora deverá comunicar a B3 da realização do Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Total. O pagamento dos CRI resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Banco Liquidante.

5.5. Os recursos necessários para Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado deverão ser disponibilizados pelo Cedente, na Conta Centralizadora, até as 15h (quinze horas) do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data em que será realizado o evento, sob pena de arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos

recursos na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA SEXTA – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

6.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos no artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, a Conta Vinculada, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário constituído neste Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

6.2. Separação Patrimonial. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, pelas CCIs, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pela Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, pela Conta Vinculada, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

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

6.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

6.2.4. A Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 6.2.3 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitido que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

6.2.5. Na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 6.2.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

6.2.6. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à RCVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo V ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

6.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.3.1. Administração do Patrimônio Separado. Observado o disposto nesta Cláusula Sexta, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514 e a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

6.3.2. A Emissora somente responderá pela insuficiência ou pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovados mediante decisão transitada em julgado.

6.3.3. Observado o quanto previsto no Contrato de Cessão, a Emissora fará jus ao recebimento da taxa de administração mensal, no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) devidos anualmente, líquidos de todos e quaisquer tributos/taxas/impostos, atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die* se necessário ("Taxa de Administração"), sendo o primeiro pagamento em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI e os demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.3.4. Nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização a Taxa de Administração será custeada pelo Cedente, pelo Fundo de Despesas, e na falta destes, pelo Patrimônio Separado conforme disposto neste Termo de Securitização.

6.3.5. A Taxa de Administração somente deixará de ser devida após o integral atendimento

das Obrigações Garantidas e liquidação dos CRI, seja pela liquidação integral ou Resgate Antecipado dos CRI, exceto caso ainda existam em aberto quaisquer valores devidos para a Emissora e/ou para os demais prestadores de serviços, e/ou, mesmo após a liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, sob qualquer esfera, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

6.4. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á no último dia útil de março de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2026, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente às expensas do Fundo de Despesas.

6.5. Auditor Independente. O Auditor Independente será contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404 e na RCVM 60. Pela prestação dos seus serviços, o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá uma remuneração, a ser paga com recursos do Fundo de Despesas. Tal prestador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se tal prestador requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tal prestador; (iv) em comum acordo entre a Emissora e o Auditor Independente; (v) ao fim da vigência do contrato; (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Auditor Independente; (vii) em razão do rodízio obrigatório.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que, nesta data:

(i) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(ii) Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação são validamente celebrados e constituem obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iii) A celebração deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação e

o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(iv) A celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, bem como o cumprimento das obrigações neles estabelecidas, não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial: (a) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as Partes, suas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (b) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as Partes estejam sujeitas;

(v) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(vi) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Termo de Securitização, os Documentos da Operação, quaisquer contratos, ou compromissos a ele relacionados ou tem urgência de contratar;

(vii) As discussões sobre o objeto deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(viii) É sujeito de direito, legalmente sofisticado, com experiência em contratos semelhantes a este Termo de Securitização, aos Documentos da Operação ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;

(ix) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(x) Cumpre e faz com que seus respectivos administradores e empregados, nos exercícios de suas funções, cumpram, as Legislação Anticorrupção;

(xi) Tem conhecimento e concorda, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos Titulares dos CRI; e

(xii) Não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar uma mudança. As declarações prestadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem

tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas neste Termo de Securitização sejam enganosas, incompletas ou inválidas, adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades.

7.2. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação em seu website, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado;

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(vii) manter contratada, às expensas do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(viii) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização 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;

(x) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis da data que tiver conhecimento, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal e suas obrigações trabalhistas; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;

(xiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;

(xv) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, ressalvadas as situações de informações consideradas confidenciais pelas partes que firmaram os documentos, e observadas a legislação no que se refere a confidencialidade e sigilo de dados;

(xvi) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente

Emissão, exceto Agente Fiduciário, exceto se por anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xvii) divulgar por meio do seu website ou enviar, conforme o caso, organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme RCVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xviii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xix) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo e de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência;

(xx) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão nos prazos indicados na Cláusula 7.6 abaixo;

(xxi) contratar, às expensas do Patrimônio Separado, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado;

(xxiii) obriga-se, durante a vigência deste Termo de Securitização, a abster-se de praticar e fazer com que seus diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores, funcionários e/ou partes relacionadas abstenham-se de quaisquer das condutas indevidas, devendo **(a)** manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Legislação Anticorrupção, inclusive por terceiros subcontratados; **(b)** dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, que poderão tomar todas as providências que entenderem necessárias; **(e)** cumprir a legislação trabalhista brasileira aplicável, assim como de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República; e

(xxiv) cumprir e observar todas as disposições aplicáveis à presente Emissão e Oferta de CRI, constantes nas normas regulamentadoras aplicáveis.

7.3. Obrigações Legais: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

(i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

7.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido do assessor legal opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

7.5. Notificação pela Emissora. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.6. Acesso aos Relatórios. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

7.6.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) data de emissão dos CRI;

(b) data de vencimento final dos CRI;

(c) Saldo Devedor dos CRI;

(d) valor unitário dos CRI;

(e) critério de reajuste dos CRI;

(f) valor pago aos titulares de CRI no mês;

(g) valor recebido das Locatárias;

(h) saldo da Conta Centralizadora, da Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, da Conta Vinculada, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e sua movimentação no mês;

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado; e

(j) rol das garantias prestadas à Emissão.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. Agente Fiduciário. A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

8.2. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas Cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e artigo 6º da RCVM 17;

(vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da RCVM 17;

(vii) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, Controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

(viii) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Securitizadora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção

desta declaração nos termos do artigo 36 da RCVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual da referida declaração;

(ix) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização observado os Fatores de Risco e o previsto no item "x" da Cláusula 7.1 acima, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, (i) o Contrato de Cessão por meio do qual Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora não se encontra registrado perante o competente cartório de registro de títulos e documentos para fins de eficácia perante terceiros e (ii) as Garantias não se encontram plenamente constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser celebradas e registradas nos competentes cartórios de registro de imóveis, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros fatores;

(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6º da RCVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

(xi) além do relacionamento decorrente: (a) da presente Oferta; e (b) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Emissora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo.

8.3. Início das Funções. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

8.4. Obrigações do Agente Fiduciário. São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento baseado única e exclusivamente nas informações prestadas pela Emissora, pelo Cedente ou assessores legais;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(xi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xii) intimar, conforme o caso, a Emissora e o Cedente a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal do Cedente;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, a assembleia de Titulares de CRI, através de anúncio publicado, nos termos previstos neste Termo de Securitização e na legislação em vigor;

(xvi) comparecer à assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) observada a hipótese prevista na Cláusula 12.1, abaixo, comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;

(xx) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Garantias dos CRI, caso a Emissora não faça;

(xxi) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xxiii) informar à Emissora o recebimento de ofícios emitidos pela CVM relacionados à presente Oferta ou demais órgãos reguladores em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento do respectivo ofício;

(xxiv) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora, o qual deverá conter, no mínimo os dispostos no artigo 15 da RCVM 17;

(xxv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xxvi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da RCVM 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computados pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;

(xxviii) verificar anualmente a suficiência das garantias prestadas, inclusive em relação aos Imóveis, conforme o critério estabelecido em cada Contrato de Alienação Fiduciária e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xxix) fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430, ou seja, B3; e

(xxx) adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fundo de Despesas ou, caso estes não possuam recursos suficientes para arcar com estes custos, deverá ser arcado pelo Cedente ou pelo Patrimônio Separado, conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia.

8.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

8.4.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 12 da RCVM 17.

8.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data De Integralização dos CRI e; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

8.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de Reestruturação, após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, e/ou *conference call*, será devida ao Agente Fiduciário, mediante utilização dos recursos do respectivo Fundo de Despesas, uma remuneração adicional, no valor de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho, dedicado à **(i)** comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de eventuais garantias, **(iii)** participação em reuniões formais ou virtuais internas ou externas ao escritório

do Agente Fiduciário com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e **(iv)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora.

8.6.1. Caso haja atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas 8.5 acima, recairão sobre os valores atrasados multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* se necessário.

8.6.2. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão pela variação acumulada do IPCA, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.6.3. A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

8.6.4. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

8.6.5. As parcelas citadas nos itens 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.

8.6.6. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

8.6.7. As remunerações citadas nesta cláusula deverão ser pagas pela Emissora, às expensas do Fundo de Despesas, após o recebimento da cobrança, a ser enviada pelo Agente Fiduciário, para o e-mail gestaosec.naofin@vert-capital.com, devendo ser encaminhadas até o 10º (décimo) dia do mês de sua emissão.

8.6.8. Adicionalmente, a Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e

interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora seja por insuficiência de recursos no Patrimônio Separado ou inadimplemento dos devedores e/ou cedente e/ou garantidores, os Titulares de 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 de CRI e a Securitizadora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE; (ix) 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada dos devedores e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (x) 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; e (xi) custos e despesas relacionadas à B3

8.6.9. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

8.6.10. 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 RCVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado 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.

8.6.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados nos termos acima previstos.

8.6.12. A Emissora não utilizará recursos próprios para o pagamento de despesas da Emissão sendo que, em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para fazer frente às despesas, os Investidores terão a responsabilidade pelo aporte de recursos, desde que por eles previamente aprovados (sempre que possível), sob pena de o Agente Fiduciário providenciar a liquidação do Patrimônio Separado por falta de recursos para arcar com as despesas.

8.7. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

8.7.1. A Assembleia Especial de Investidores será convocada pela Emissora, podendo também ser convocada pelos titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

8.7.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à B3.

8.7.3. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

8.7.4. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

8.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo a substituição ser informada à CVM através do envio do respectivo aditivo.

8.7.6. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que: (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada pelos Titulares de CRI; e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

8.7.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 3 (três) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período

entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado pro rata temporis com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

8.7.8. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos da Cláusula 8.7 acima, sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os Titulares de CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, acerca do novo agente fiduciário, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções.

8.8. Despesas em Caso de Inadimplemento das Locatárias. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora venham a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, em caso de inadimplemento das Locatárias, deverão ser pagas pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso e acima descrito. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos, custas judiciais ou arbitrais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou procedimentos arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de não recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e não pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência. Esta Cláusula também é aplicável à Emissora, caso ela faça parte de qualquer demanda (judicial ou não) relacionada a defesa dos interesses do Patrimônio Separado, inclusive a possibilidade da solicitação de garantia para o pagamento de eventual sucumbência. A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial e/ou para avaliação patrimonial ou ainda das garantias em caso de inadimplemento dos CRI, se e quando necessário em benefício dos Titulares de CRI, sendo que os encargos da contratação serão exclusivamente ao Patrimônio Separado.

8.9. Outras Despesas. As despesas que forem consideradas como de responsabilidade do Cedente que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovadas, continuarão como de responsabilidade deste e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas diretamente pelos Titulares de CRI judicial ou extrajudicialmente.

8.10. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responde perante os titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

8.11. Assunção de Veracidade. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou documentos digitais encaminhados pela Emissora, pelo Cedente, 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.

8.11.1. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se a tão-somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da RCVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

8.12. Validade dos Atos do Agente Fiduciário. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI 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 de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos Certificados de Recebíveis não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

8.12.1. O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

8.12.2. A remuneração do Escriturador será no montante equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais), em parcelas anuais devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data De Integralização dos CRI e nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die.

8.12.3. O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e o Cedente estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

8.12.4. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

8.12.5. Remuneração da Instituição Custodiante. (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data De Integralização dos CRI. Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: parcelas anuais no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas".

8.12.6. O Custodiante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (iv) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

8.12.7. 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), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

8.12.8. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

8.12.9. As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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.

8.12.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

CLÁUSULA NONA – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 31 da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso XIV da RCVM 60:

(i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial, extrajudicial ou qualquer procedimento semelhante pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, bem como pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(ii) pedido de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial da Emissora formulado por terceiros não elidido e/ou contestado, no prazo legal;

(iii) extinção, liquidação, dissolução, decretação de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência, recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou qualquer procedimento semelhante pela Emissora; e

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações

pecuniárias (desde que as obrigações do Cedente tenham sido observadas) previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida.

9.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

9.1.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora do Cedente.

9.1.3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de Resgate Antecipado dos CRI.

9.1.4. A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 9.1 acima, será convocada mediante publicação de edital com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da RCVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) de títulos de securitização representativos do Patrimônio Separado.

9.1.4.1.A Assembleia Especial de Investidores acima mencionada deverá ser convocada de acordo com os prazos da Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização, observado o disposto no artigo 26 da RCVM 60.

9.1.5. A Assembleia Especial de Investidores acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da RCVM 60.

9.1.6. Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar, inclusive: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

9.1.7. Conforme previsto no artigo 31, §1º da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata as Cláusulas 9.1 e seguintes acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a

Assembleia Especial de Investidores de que trata as Cláusulas 9.1 e seguintes acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

9.2.1. Na hipótese de os Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

9.3. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

9.4. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado dos CRI, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

9.5. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

9.6. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio

Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso, ou **(iii)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(a) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Agente Liquidante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(c) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Legislação Anticorrupção;

(d) na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado;

(e) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e

(f) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência do Cedente, conforme aplicável, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

9.6.1. Nos casos previstos na Cláusula 9.6 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias após o prazo de resposta de notificação enviada à Securitizadora nesse sentido, caso esta não tenha se manifestado, para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores.

9.6.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

9.6.3. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nos termos acima previstos.

CLÁUSULA DÉCIMA– ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

10.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre as seguintes matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, entre outras, sendo as assembleias realizadas de forma exclusivamente de forma digital, nos termos da RCVM 60 e da Lei 14.430.

10.1.1. Competência da Assembleia Especial. Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, na RCVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do patrimônio separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, desde que para valores superiores aos estabelecidos neste Termo de Securitização;

(iii) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;

(iv) as matérias previstas nas Cláusula 10.15 abaixo.

10.1.2. Nos termos do artigo 25, §2º da RCVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada, em segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

10.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1 e 9.6 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da RCVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial, extrajudicial ou medida semelhante da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

10.2. Convocação. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou **(iv)** pela CVM.

10.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 10.8 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora (https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora) e por meio do sistema de Fundos.Net da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

10.3.1. O edital de convocação previsto na Cláusula 10.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da RCVM 60 e da Lei 14.430.

10.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada de modo exclusivamente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.3.3. Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da RCVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

10.3.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas ao Agente Fiduciário.

10.3.5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, exceto no caso das publicações relacionadas à aprovação de demonstrações financeiras que poderão ser realizadas 1ª e 2ª convocação no mesmo ato.

10.3.6. Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades

previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da RCVM 60, hipótese em que, nos termos do artigo 52, § 2º da RCVM 60, a Securitizadora está dispensada de elaboração do edital de convocação.

10.4. Prazo para Realização. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a convocação será mediante publicação de edital na forma acima, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

10.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

10.6. Responsabilidade da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

10.7. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas e ainda o previsto na RCVM 194.

10.8. Instalação. exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização.

10.9. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

10.9.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores

por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, por meio de processo de consulta formal, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da RCVM 60 e observadas as demais disposições da RCVM 60 e, no que couber, a RCVM 81.

10.9.2. A convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores.

10.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, 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.

10.9.4. Consulta Formal. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica, enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na RCVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os investidores terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

10.9.5. Não obstante o prazo mínimo previsto na Cláusula 10.9.4 acima, considerar-se-á como apreciada a matéria objeto da consulta formal tão logo a Emissora e o Agente Fiduciário recebam manifestações de voto em quantidade suficiente para que a deliberação seja considerada aprovada ou rejeitada, conforme o caso, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

10.10. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

10.11. Prestação de Informações. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, o Cedente), para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, o Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

10.12. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; **(ii)** ao Agente Fiduciário; **(iii)** ao representante da Emissora; **(iv)** à pessoa designada pela CVM.

10.13. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de

Securitização, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, exceto se expressamente previsto de forma diversa neste Termo de Securitização, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial Titulares dos CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial.

10.14. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Oferta poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, em qualquer caso sempre com a anuência do Agente Fiduciário dos CRI e desde que comunicado aos Titulares dos CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que e somente quando: (i) tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, ou em consequência de normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, conforme disposto no artigo 25, §3º, da RCVM 60; (ii) da correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; (iv) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e/ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização.

10.14.1. Nos termos do artigo 30, § 4º, da RCVM 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 será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, independentemente da Assembleia Especial de Investidores se realizar em primeira ou segunda convocação.

10.15. Quóruns Qualificados. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca **(i)** de alteração das Datas de Pagamento; **(ii)** da alteração da Remuneração dos CRI; **(iii)** de alteração, inclusão ou exclusão de um Evento de Recompra Compulsória, regras de Recompra Facultativa, Recompra Compulsória Venda Programada ou de um Evento de Multa Indenizatória; **(iv)** de quaisquer alterações aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI, exceto pela Opção de Substituição que observará o disposto na Cláusula 10.16 abaixo; **(v)** de alterações aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; e **(vi)** da alteração das hipóteses em que poderão ocorrer a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI, deverão ser aprovadas em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação da Assembleia Especial, serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

10.16. Quóruns Especiais. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca **(i)** da substituição dos Imóveis e/ou dos Créditos Imobiliários, na hipótese de exercício da Opção de Substituição pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão; **(ii)** da substituição das garantias previstas nos Contratos de Locação; e **(iii)** substituição do Índice de Atualização Monetária, deverão ser aprovadas em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação da Assembleia Especial, serão tomadas pela maioria dos presentes, desde que estejam presentes no mínimo 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

10.17. Dispensa. Nos termos do artigo 25, §3º da RCVM 60, as Partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da 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)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(iii)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

10.17.1. Nos termos do artigo 25, §4º da RCVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 10.14 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, sendo certo que esta comunicação ocorrerá mediante publicação do Termo de Securitização aditado no website da Emissora.

10.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

10.19. Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DESPESAS

11.1. Os encargos ou despesas do Patrimônio Separado ("Despesas do Patrimônio Separado"), abaixo elencados, foram atribuídos e deverão ser arcados indiretamente pelo Cedente, com recursos constantes no Fundo de Despesa, ou na falta destes, com recursos advindos dos Créditos Imobiliários, ou ainda, proporcionalmente pelos Investidores dos CRI, quais sejam:

(i) taxa de administração da Emissora;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do patrimônio separado;

(iii) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;

(iv) expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;

(v) honorários dos prestadores de serviço do CRI (Instituição Custodiante, Escriturador, Auditor Independente, Agente Fiduciário, instituição financeira, contador, assessor legal, Coordenadores dentre outros);

(vi) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;

(vii) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houver;

(viii) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;

(ix) todo e quaisquer custos de atividades extraordinárias tais como: (a) de reestruturação e/ou emissão de novas séries na mesma Emissão; (b) inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores; (c) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação, declarações e termos de liberação/quitação; e (d) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta; (e) a verificação de qualquer índice das Garantias estabelecidas nesta Emissão e/ou qualquer providência de substituição de garantia; (f) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (g) custos relacionados a emissão da carta de titularidade Cetip; (h) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, de forma que, para a realização destas atividades será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas. O Cedente também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

(x) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, Créditos Imobiliários, CCI etc.;

(xi) contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os certificados sejam admitidos à negociação (B3, ANBIMA);

(xii) gastos com o registro para negociação em mercados organizados;

(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de "*due diligence*" e do parecer legal do CRI;

(xiv) remuneração do agente de cobrança dos direitos creditórios vinculados ao CRI;

(xv) eventuais valores ou provisões que venham a ser exigidos por normas aplicáveis aos CRI;

(xvi) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos, as Garantias, e/ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houver, inclusive aqueles necessários à elaboração das demonstrações financeiras do patrimônio separado desta Emissão por auditor independente aprovado pela CVM;

(xvii) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e

(xviii) despesas com a contratação de prestadores de serviços por meio de deliberação que venha a ser feita pela CVM.

11.1.1. Na data de pagamento da cessão de créditos, o Fundo de Despesas será constituído nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima e do Contrato de Cessão. Os valores do fundo acima mencionados serão descontados pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, do respectivo pagamento do Valor da Cessão, e retido na Conta Centralizadora especificamente para pagamentos das despesas conforme previstas no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação.

11.1.2. As despesas listadas nesta Cláusula não poderão, em hipótese alguma, ser atribuídas à Emissora. Caso seja verificado o inadimplemento da obrigação de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, pelo Cedente, e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com o pagamento, os Titulares de CRI deverão se reunir em assembleia, nos termos do item anterior, para deliberar a respeito (i) da realização ou não de um aporte proporcional para o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, ou (ii) da execução ou não das Garantias.

11.2. Gestão de Recursos. Os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão geridos pela Emissora, sendo que eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora, Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários e Conta Vinculada pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da RCVM 60.

11.3. Despesas com Tributos: Constituirão despesas de responsabilidade dos titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Treze, abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

12.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da regulamentação e legislação brasileiras em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de 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. Considerando a possibilidade de alteração de tais regras tributárias, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo:

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando- se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do CMN, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189- 49, 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

(i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e

(ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo CMN); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor

(i.e., pela securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do CMN); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do CMN); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo CMN); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e § 1º-B, da Lei n° 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do CMN) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(iii) *IOF*

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

(iv) *Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS*

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas

operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PUBLICIDADE

13.1. Publicidade: Nos termos da RCVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de Fundos.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (data.vert-capital.app), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da RCVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.2. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

13.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

13.4. 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.

13.5. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da RCVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

14.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do Artigo nº 26 da Lei 14.430, entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei 12.810, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – NOTIFICAÇÕES

15.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05-407-003 | São Paulo, SP
At.: Renan Toffanin
Telefone: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestaosec.naofin@vert-capital.com

Para o Agente Fiduciário
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativo) / vxinforma@vortx.com.br (para acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

15.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de

qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

15.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através de plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – RISCOS

16.1. Riscos: Os fatores de risco relacionados à Oferta, aos CRI, aos Créditos Imobiliários, às Garantias, à Emissora, ao Cedente, às Locatárias e aos demais participantes da operação encontram-se descritos exclusivamente no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, conforme aplicável, aos quais os investidores deverão se reportar para fins de avaliação dos riscos inerentes ao investimento nos CRI. Os fatores de risco não são reproduzidos neste Termo de Securitização.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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 e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

17.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto da Emissora quanto do Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

17.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

17.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

17.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

17.7. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

17.8. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de condições precedentes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO

18.1. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

18.2. Execução Específica. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, dispensada a assinatura de testemunhas nos termos do artigo 784, § 4º do Código de Processo Civil. Para fins do presente Contrato, considera-se data de assinatura a data da última assinatura eletrônica.

(*Restante da página deixado intencionalmente em branco.*)

(Página de identificação dos signatários do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, celebrado em 10 de junho de 2026)

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

ANEXO I
Identificação dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	001-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.**		
CNPJ: 00.063.960/0001-09		
ENDEREÇO: Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Alphaville, CEP 06.460-020, Barueri, SP		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de novembro de 2015, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor, a Locatária, tendo como fiador o **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria, CEP 02.170-901.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 43.118.336,67 (quarenta e três milhões, cento e dezoito mil, trezentos e trinta e seis reais e sessenta e sete centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 214.385 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP, localizado na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira e Avenida Engenheiro George Corbisier, lote 58 e parte dos lotes 70, 71 e 72 da quadra 4, na Vila Parque Jabaquara.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	2.407 (dois mil, quatrocentos e sete) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	IPCA	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	31 de janeiro de 2033.	

7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel a Locatária estará sujeita ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária do período, calculada com base no IGP-M.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
NÚMERO	**TIPO DE CCI**
002-176	Integral
1. EMISSOR:	
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	
CNPJ: 66.992.565/0001-00	
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ.	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:	
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	
CNPJ: 22.610.500/0001-88	
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020	
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):	
RAZÃO SOCIAL: **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**	
CNPJ: 03.995.515/0013-09	
ENDEREÇO: Avenida Daniel de la Touche, nº 73-A, Cohama, CEP 65.074-115, São Luis, MA.	
4. TÍTULOS	
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e o Locatário, tendo como fiadores o **GRUPO MATEUS S.A.** e a **RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**.	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 95.258.861,28 (noventa e cinco milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e sessenta e um reais e vinte e oito centavos)	
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Imóvel objeto da matrícula nº 26.267 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas de Juazeiro/BA, localizado na Rodovia BR-407, s/n, setor 11, Distrito Industrial, Juazeiro/BA.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO DA CCI	6.022 (seis mil e vinte e dois) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual pelo IPCA.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	25 de dezembro de 2042.
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 3 (três) dias corridos, esta ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die* até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, *pro rata die* até o efetivo pagamento

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	003-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **NOVO ATACADO COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A**.		
CNPJ: 20.300.157/0064-23		
ENDEREÇO: Av. Dr. Ulisses Guimarães, nº 501, Gleba AD1, Distrito Industrial, CEP 56310-30, Petrolina, estado de Pernambuco		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e o Locatário, tendo como fiadoras o **GRUPO MATEUS S.A.** e a **RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 94.626.077,04 (noventa e quatro milhões, seiscentos e vinte e seis mil e setenta e sete reais e quatro centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 91.283 da 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE, localizado na Rua O, s/n, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina/PE.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	6.022 (seis mil e vinte e dois) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual pela variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	25 de dezembro de 2042.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 3 (três) dias corridos, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro*	

	rata die, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	004-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**		
CNPJ: 03.995.515/0013-09		
ENDEREÇO: Avenida Daniel de la Touche, nº 73-A, Cohama, CEP 65.074-115, São Luis, MA		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 30 de junho de 2023, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e o Locatário, tendo como fiadoras o **GRUPO MATEUS S.A.** e a **RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 98.605.083,00 (noventa e oito milhões, seiscentos e cinco mil e oitenta e três reais)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 22.510 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA, localizado na Estrada Bengui, nº 386, Bengui, Belém/PA.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	6.208(seis mil, duzentos e oito) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual pela variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	29 de junho 2043.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 3 (três) dias corridos, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.	

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026

NÚMERO	**TIPO DE CCI**
005-176	Integral

1. EMISSOR:
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 66.992.565/0001-00
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):
RAZÃO SOCIAL: **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**
CNPJ: 06.057.223/0001-71
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, Rio de Janeiro, RJ
4. TÍTULOS
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 19 de junho de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**.
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 47.472.714,36 (quarenta e sete milhões, quatrocentos e setenta e dois mil, setecentos e quatorze reais e trinta e seis centavos
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
Imóvel objeto da matrícula nº 80.398 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campina Grande/PB, localizado na Avenida Jornalista Assis Chateaubriand, S/N, Campina Grande/PB.
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO DA CCI	3.285(três mil, duzentos e oitenta e cinco) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual de acordo com a variação positiva do IPCA.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	28 de junho de 2035.
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 2 (dois) Dias Úteis, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	006-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**		
CNPJ: 06.057.223/0001-71		
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, Rio de Janeiro, RJ.		
4. TÍTULOS		
o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 42.778.434,15 (quarenta e dois milhões, setecentos e setenta e oito mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e quinze centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 21.874 do Registro de Imóveis e Hipotecas de Paulo Afonso/BA, localizado na Avenida do Aeroporto, nº 13, Paulo Afonso/BA.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	3.227(três mil, duzentos e vinte e sete) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual de acordo com a variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	01 de maio de 2035.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 2 (dois) Dias Úteis, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.	

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	007-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**		
CNPJ: 06.057.223/0001-71		
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, Rio de Janeiro, RJ.		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 10 de julho de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 51.787.347,30 (cinquenta e um milhões, setecentos e oitenta e sete mil, trezentos e quarenta e sete reais e trinta centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 26.290 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, localizado na Rua Regente Feijó, nº 823, Piracicaba/SP.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	3.308 (três mil, trezentos e oito) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual de acordo com a variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	21 de julho de 2035.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 2 (dois) Dias Úteis, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro*	

	rata die, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
Única	008-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**		
CNPJ: 06.057.223/0001-71		
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, Rio de Janeiro, RJ.		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$30.839.334,56 (trinta milhões, oitocentos e trinta e nove mil, trezentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 15.222 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas Comarca de Jequié/BA, localizado na Avenida Cesar Borges, S/N, Jequié/BA.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	3.253(três mil, duzentos e cinquenta e três) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual de acordo com a variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	27 de maio de 2035.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 2 (dois) Dias Úteis, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro*	

	rata die, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
Única	009-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**		
CNPJ: 45.543.915/0001-81		
ENDEREÇO: Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Conjunto 101, Sala 1, Tamboré, CEP 06.460-020, Barueri, SP.		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação*", celebrado em 03 de novembro de 2015, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 51.787.347,30 (cinquenta e um milhões, setecentos e oitenta e sete mil, trezentos e quarenta e sete reais e trinta centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 39.749 do 1º Serviço Registral – Jaboatão dos Guararapes/PE, localizado na Avenida Barreto de Menezes, 800, Loja Âncora 1, Shopping Center Guararapes, bairro Prazeres, Jaboatão dos Guararapes/PE.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	3.562 (três mil, quinhentos e sessenta dois)dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual pela variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	1º (primeiro) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	31 de março de 2036.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento, a Locatária estará sujeita a multa convencional de 10% (dez por cento) sobre o débito, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com atualização monetária pelo IPCA.	

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

ANEXO II

Cronogramas de Amortização e Remuneração dos CRI

#	Data de Pagamento - Estimada	Data de Pagamento - Instrumento (DU)	Amort %	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	21/07/2026	21/07/2026	0,0000%	Não	Sim
2	21/08/2026	21/08/2026	0,0000%	Não	Sim
3	21/09/2026	21/09/2026	0,0000%	Não	Sim
4	21/10/2026	21/10/2026	0,0000%	Não	Sim
5	20/11/2026	20/11/2026	0,0000%	Não	Sim
6	21/12/2026	21/12/2026	0,0000%	Não	Sim
7	21/01/2027	21/01/2027	0,0000%	Não	Sim
8	19/02/2027	19/02/2027	0,0000%	Não	Sim
9	19/03/2027	19/03/2027	0,0000%	Não	Sim
10	21/04/2027	21/04/2027	0,0000%	Não	Sim
11	21/05/2027	21/05/2027	0,0000%	Não	Sim
12	21/06/2027	21/06/2027	0,0000%	Não	Sim
13	21/07/2027	21/07/2027	0,0000%	Não	Sim
14	20/08/2027	20/08/2027	0,0000%	Não	Sim
15	21/09/2027	21/09/2027	0,0000%	Não	Sim
16	21/10/2027	21/10/2027	0,0000%	Não	Sim
17	19/11/2027	19/11/2027	0,0000%	Não	Sim
18	21/12/2027	21/12/2027	0,0000%	Não	Sim
19	21/01/2028	21/01/2028	0,0000%	Não	Sim
20	21/02/2028	21/02/2028	0,0000%	Não	Sim
21	21/03/2028	21/03/2028	0,0000%	Não	Sim
22	21/04/2028	21/04/2028	0,0000%	Não	Sim
23	19/05/2028	19/05/2028	0,0000%	Não	Sim
24	21/06/2028	21/06/2028	0,0000%	Não	Sim
25	21/07/2028	21/07/2028	0,0000%	Não	Sim
26	21/08/2028	21/08/2028	0,0000%	Não	Sim
27	21/09/2028	21/09/2028	0,0000%	Não	Sim
28	20/10/2028	20/10/2028	0,0000%	Não	Sim
29	21/11/2028	21/11/2028	0,0000%	Não	Sim
30	21/12/2028	21/12/2028	0,0000%	Não	Sim
31	19/01/2029	19/01/2029	0,0000%	Não	Sim
32	21/02/2029	21/02/2029	0,0000%	Não	Sim
33	21/03/2029	21/03/2029	0,0000%	Não	Sim
34	20/04/2029	20/04/2029	0,0000%	Não	Sim
35	21/05/2029	21/05/2029	0,0000%	Não	Sim
36	21/06/2029	21/06/2029	0,0000%	Não	Sim
37	20/07/2029	20/07/2029	0,0000%	Não	Sim
38	21/08/2029	21/08/2029	0,0000%	Não	Sim

39	21/09/2029	21/09/2029	0,0000%	Não	Sim
40	19/10/2029	19/10/2029	0,0000%	Não	Sim
41	21/11/2029	21/11/2029	0,0000%	Não	Sim
42	21/12/2029	21/12/2029	0,0000%	Não	Sim
43	21/01/2030	21/01/2030	0,0000%	Não	Sim
44	21/02/2030	21/02/2030	0,0000%	Não	Sim
45	21/03/2030	21/03/2030	0,0000%	Não	Sim
46	19/04/2030	19/04/2030	0,0000%	Não	Sim
47	21/05/2030	21/05/2030	0,0000%	Não	Sim
48	21/06/2030	21/06/2030	0,0000%	Não	Sim
49	19/07/2030	19/07/2030	0,0000%	Não	Sim
50	21/08/2030	21/08/2030	0,0000%	Não	Sim
51	20/09/2030	20/09/2030	0,0000%	Não	Sim
52	21/10/2030	21/10/2030	0,0000%	Não	Sim
53	21/11/2030	21/11/2030	0,0000%	Não	Sim
54	20/12/2030	20/12/2030	0,0000%	Não	Sim
55	21/01/2031	21/01/2031	0,0000%	Não	Sim
56	21/02/2031	21/02/2031	0,0000%	Não	Sim
57	21/03/2031	21/03/2031	0,0000%	Não	Sim
58	21/04/2031	21/04/2031	0,0000%	Não	Sim
59	21/05/2031	21/05/2031	0,0000%	Não	Sim
60	20/06/2031	20/06/2031	0,0000%	Não	Sim
61	21/07/2031	21/07/2031	0,0000%	Não	Sim
62	21/08/2031	21/08/2031	0,0000%	Não	Sim
63	19/09/2031	19/09/2031	0,0000%	Não	Sim
64	21/10/2031	21/10/2031	0,0000%	Não	Sim
65	21/11/2031	21/11/2031	0,0000%	Não	Sim
66	19/12/2031	19/12/2031	0,0000%	Não	Sim
67	21/01/2032	21/01/2032	0,0000%	Não	Sim
68	20/02/2032	20/02/2032	0,0000%	Não	Sim
69	19/03/2032	19/03/2032	0,0000%	Não	Sim
70	21/04/2032	21/04/2032	0,0000%	Não	Sim
71	21/05/2032	21/05/2032	0,0000%	Não	Sim
72	21/06/2032	21/06/2032	100,0000%	Não	Sim

ANEXO III
DESPESAS

1. Despesas Flat

Despesas com a Emissão	**** Despesas Únicas e primeiras parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R$ 88.500,00	0,00%	Não	R$ 88.500,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 88.500,00	R$ 88.500,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 1.000,00	0,00%	Não	R$ 1.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.000,00	R$ 1.000,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia da CCI	Única	1	R$ 7.265,00	0,00%	Não	R$ 7.265,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.265,00	R$ 7.265,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R$ 16.268,80	0,00%	Não	R$ 16.268,80	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 16.268,80	R$ 16.268,80
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Base de Dados CRI	Única	1	R$ 2.830,00	0,00%	Não	R$ 2.830,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.830,00	R$ 2.830,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	Emissor	Comissão de Emissão	Única	1	R$ 150.000,00	14,25%	Sim	R$ 174.927,11	R$ 2.623,91	R$ 8.134,11	R$ 164.169,10	R$ 174.927,11
VERT Consultoria e Assessoria	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Administração,	Única	1	R$ 3.500,00	14,25%	Sim	R$ 4.081,63	R$ 61,22	R$ 189,80	R$ 3.830,61	R$ 4.081,63

Financeira LTDA.			Controladoria e Custódia										
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Implantação	Única	1	R$ 1.500,00	6,65%	Sim	R$ 1.606,86	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.606,86	R$ 1.606,86
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 2.400,00	6,65%	Sim	R$ 2.570,97	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.570,97	R$ 2.570,97
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Implantação	Única	1	R$ 10.000,00	16,33%	Sim	R$ 11.951,72	R$ 179,28	R$ 555,75	R$ 11.216,68	R$ 11.951,72
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 18.000,00	16,33%	Sim	R$ 21.513,09	R$ 322,70	R$ 1.000,36	R$ 20.190,03	R$ 21.513,09
Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Sociedade de Advogados	02.520.543/0001-65	Assessor Legal	Honorários	Única	1	R$ 175.000,00	9,25%	Sim	R$ 192.837,47	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 192.837,47	R$ 192.837,47
Franco L H Sociedade Advogados	41.755.545/0001-95	Assessor Legal	Honorários	Única	1	R$ 145.000,00	15,62%	Sim	R$ 171.841,67	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 171.841,67	R$ 171.841,67
Total						**R$ 640.263,80**			**R$ 718.223,64**	**R$ 3.502,54**	**R$ 10.857,88**	**R$ 703.863,21**	**R$ 718.223,64**

2. Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	**** Despesas com as demais parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Mensal	6	R$ 2.000,00	0,00%	Não	R$ 2.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.000,00	R$ 12.000,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Utilização mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00%	Não	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Mensal	6	R$ 7.265,00	0,00%	Não	R$ 7.265,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.265,00	R$ 43.590,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Administração, Controladoria e Custódia	Mensal	6	R$ 3.500,00	14,25 %	Sim	R$ 4.081,63	R$ 61,22	R$ 189,80	R$ 3.830,61	R$ 24.489,80
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Anual	1	R$ 2.400,00	6,65%	Sim	R$ 2.570,97	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.570,97	R$ 2.570,97
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contabilidade Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R$ 650,00	0,00%	Não	R$ 650,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 650,00	R$ 3.900,00
BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R$ 5.240,00	14,25 %	Sim	R$ 6.110,79	R$ 91,66	R$ 284,15	R$ 5.734,97	R$ 6.110,79
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R$ 18.000,00	16,33 %	Sim	R$ 21.513,09	R$ 322,70	R$ 1.000,36	R$ 20.190,03	R$ 21.513,09

Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R$ 5.000,00	9,65%	Sim	R$ 5.534,03	R$ 83,01	R$ 257,33	R$ 5.193,69	R$ 5.534,03
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual - CRI	Anual	1	R$ 4.000,00	9,65%	Sim	R$ 4.427,23	R$ 66,41	R$ 205,87	R$ 4.154,95	R$ 4.427,23
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Verificação de Destinação de Recursos / Laudos CRI	Anual	1	R$ 9.000,00	16,33 %	Sim	R$ 10.756,54	R$ 161,35	R$ 500,18	R$ 10.095,02	R$ 10.756,54
Total						**R$ 57.155,00**			**R$ 65.009,28**	**R$ 786,35**	**R$ 2.437,68**	**R$ 61.785,25**	**R$ 135.492,45**

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 Cidade / Estado: São Paulo/SP CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira Número do documento de identidade: 62.154.710-4 CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública com garantia firme do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 176ª (centésima septuagésima sexta) Número da Série: única. Emissor: VERT Companhia Securitizadora Quantidade: 410.000 (quatrocentos e dez mil) CRI Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da RCVM nº 17, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

[•]	[•]

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, devidamente registrada na CVM sob o nº 680, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("RCVM 60"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **declara**:

(i) para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, a Conta Vinculada e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, na forma do artigo 25º da Lei 14.430 segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

(ii) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à RCVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;

(iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da RCVM 160, encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 27– Categoria S2, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado; e

(iv) de acordo com o artigo 44 da RCVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão

fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações 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 de Créditos Imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Custodiante") na qualidade de instituição custodiante da CCI, abaixo definido, **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, devidamente registrada na CVM sob o nº 680, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("RCVM 60"), inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003 ("Emissora"), emitidos por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada",* firmado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima definida, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta declaração, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

ANEXO VII

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário no período

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Garantias
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA017007ES	BRVERTCRA0L8	14	2	25/10/2017	25/10/2024	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364767	BRVERTCRI057	5	1	11/12/2018	15/02/2034	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364801	BRVERTCRI065	5	2	11/12/2018	15/02/2034	Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364807		5	3	11/12/2018	15/02/2034	Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0000001	BRVERTCRI0A3	8	1	01/08/2019	20/08/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0331237	BRVERTCRI6K9	9	1	16/09/2019	17/03/2036	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0779196	BRVERTCRI6M5	20	1	13/02/2020	30/12/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	BRVERTCRI0Q9	19	1	12/02/2020	15/02/2035	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0850705	BRVERTCRI0R7	19	2	12/02/2020	15/02/2035	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0851105		19	3	12/02/2020	15/02/2035	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20C1067808	BRVERTCRI6N3	21	1	26/03/2020	30/12/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755566	BRVERTCRI0S5	23	1	22/06/2020	15/06/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755573	BRVERTCRI0T3	23	2	22/06/2020	15/06/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755577		23	3	22/06/2020	15/06/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837185	BRVERTCRI0W7	27	1	22/10/2020	15/10/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837207	BRVERTCRI0X5	27	2	22/10/2020	15/10/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837229		27	3	22/10/2020	15/10/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483122	BRVERTCRI0Y3	29	1	03/12/2020	15/12/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483126	BRVERTCRI0Z0	29	2	03/12/2020	15/12/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0480164		29	3	03/12/2020	15/12/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772858	BRVERTCRI6G7	32	1	26/01/2021	20/11/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772861	BRVERTCRI6H5	32	2	26/01/2021	20/11/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772862	BRVERTCRI6I3	32	3	26/01/2021	20/11/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0543881	BRVERTCRI164	39	3	16/04/2021	20/02/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0544319	BRVERTCRI198	39	6	16/04/2021	20/04/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0698165	BRVERTCRI6L7	9	2	16/04/2021	17/03/2036	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076526	BRVERTCRI1G8	42	1	11/05/2021	15/05/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076615	BRVERTCRI1H6	42	2	11/05/2021	15/05/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076698	BRVERTCRI1I4	42	3	11/05/2021	15/05/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0669785	BRVERTCRI1J2	43	1	14/05/2021	06/05/2031	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1076474	BRVERTCRI1K0	51	1	24/06/2021	30/12/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057167	BRVERTCRI1L8	53	1	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057194	BRVERTCRI1M6	53	2	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057981		53	3	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058275	BRVERTCRI1O2	54	1	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058276	BRVERTCRI1P9	54	2	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058277	BRVERTCRI1P9	54	3	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0479767	BRVERTCRI1V7	50	2	16/07/2021	20/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0704228	BRVERTCRI1Y1	52	3	20/07/2021	20/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0704229	BRVERTCRI1Z8	52	4	20/07/2021	20/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo, Fiança, Fiança, Fiança

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0280212	BRVERTCRI2E1	59	1	15/09/2021	16/09/2041	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0280476	BRVERTCRI2F8	59	2	15/09/2021	16/09/2041	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0281099	BRVERTCRI2G6	59	3	15/09/2021	16/09/2041	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	BRVERTCRI2D3	58	ÚNICA	14/09/2021	18/09/2029	Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844280	BRVERTCRI2I2	61	1	22/10/2021	21/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844863	BRVERTCRI2J0	61	2	22/10/2021	21/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844864	BRVERTCRI2K8	61	3	22/10/2021	21/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046861	BRVERTCRI2S1	63	1	05/11/2021	20/02/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046865	BRVERTCRI2T9	63	2	05/11/2021	20/02/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046895	BRVERTCRI2U7	63	3	05/11/2021	20/02/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021004NU	BRVERTCRA2K6	61	ÚNICA	23/11/2021	16/11/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0729901	BRVERTCRI354	64	1	13/12/2021	20/12/2033	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0730156	BRVERTCRI362	64	2	13/12/2021	22/12/2036	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021005QS	BRVERTCRA2P5	69	1	28/12/2021	28/12/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021005QP	BRVERTCRA2N0	67	1	28/12/2021	28/12/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004419	BRVERTCRI388	69	1	07/03/2022	20/06/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004420	BRVERTCRI396	69	2	07/03/2022	20/06/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004421	BRVERTCRI3A7	69	3	07/03/2022	20/06/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462276	BRVERTCRI3C3	72	1	25/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462277	BRVERTCRI3D1	72	2	25/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462282	BRVERTCRI3E9	72	3	25/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462858	BRVERTCRI3H2	76	1	28/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462865	BRVERTCRI3I0	76	2	28/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462866	BRVERTCRI3J8	76	3	28/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463848	BRVERTCRI3K6	77	1	29/03/2022	20/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463849	BRVERTCRI3L4	77	2	29/03/2022	20/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463850	BRVERTCRI3M2	77	3	29/03/2022	20/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381757	BRVERTCRI3T7	80	1	13/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381764	BRVERTCRI3U5	80	2	13/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381780	BRVERTCRI3V3	80	3	13/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382763	BRVERTCRI3W1	81	1	14/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382772	BRVERTCRI3X9	81	2	14/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382773		81	3	14/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0630029	BRVERTCRI3S9	79	1	12/04/2022	12/04/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22F0930128	BRVERTCRI3B5	67	ÚNICA	17/06/2022	22/03/2034	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289808	BRVERTCRI4Q1	96	1	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289809	BRVERTCRI4R9	96	2	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289810	BRVERTCRI4T5	96	3	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289811	BRVERTCRI4U3	96	4	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289813	BRVERTCRI4V1	96	5	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289814	BRVERTCRI4W9	96	6	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289815	BRVERTCRI4X7	96	7	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289816	BRVERTCRI4Y5	96	8	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22K0571216	BRVERTCRI503	99	ÚNICA	03/11/2022	20/11/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1357824	BRVERTCRI5H7	90	ÚNICA	22/12/2022	19/12/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1418320	BRVERTCRI5I5	103	1	22/12/2022	20/12/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808926	BRVERTCRI5J3	104	1	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808928	BRVERTCRI5K1	104	2	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808931	BRVERTCRI5M7	104	4	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808932	BRVERTCRI5N5	104	5	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808933	BRVERTCRI5O3	104	6	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775385		9	3	16/09/2019	17/03/2036	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775386		9	4	16/09/2019	17/03/2036	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ7	BRVERTCRA3O6	89	3	10/10/2023	15/10/2026	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ8	BRVERTCRA3P3	89	4	10/10/2023	15/11/2026	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJA	BRVERTCRA3Q1	89	5	10/10/2023	15/10/2033	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MU9	BRVERTCRA3R9	89	6	10/10/2023	15/10/2033	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859177	BRVERTCRI7C4	118	1	22/12/2023	29/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859178	BRVERTCRI7D2	118	2	22/12/2023	29/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859179	BRVERTCRI7E0	118	3	22/12/2023	29/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2395040	BRVERTCRI7M3	122	1	15/01/2024	22/01/2030	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2398750	BRVERTCRI7N1	122	2	15/01/2024	22/01/2030	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E3	BRVERTCRA468	94	2	01/02/2024	10/02/2027	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E4	BRVERTCRA476	94	3	01/02/2024	10/02/2027	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E5	BRVERTCRA484	94	4	01/02/2024	10/02/2034	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E7	BRVERTCRA492	94	5	01/02/2024	10/02/2034	N/A
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERT13	BRVERTDBS0E0	3	ÚNICA	17/12/2024	27/03/2028	Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2722073	BRVERTCRI7T8	123	ÚNICA	22/01/2024	22/01/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24B2019632	BRVERTCRI800	128	1	27/02/2024	27/02/2030	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137614	BRVERTCRI859	130	1	28/03/2024	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137631	BRVERTCRI867	130	2	28/03/2024	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137939	BRVERTCRI875	130	3	28/03/2024	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D0770386	BRVERTCRI834	129	2	08/04/2024	15/03/2034	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374657	BRVERTCRI8A6	133	1	26/04/2024	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374658	BRVERTCRI8B4	133	2	26/04/2024	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374660	BRVERTCRI8C2	133	3	26/04/2024	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1296964	BRVERTCRI8D0	132	ÚNICA	14/05/2024	16/05/2039	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765539	BRVERTCRI8E8	134	1	24/05/2024	15/09/2043	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765607	BRVERTCRI8F5	134	2	24/05/2024	15/09/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765736	BRVERTCRI8G3	134	3	24/05/2024	15/09/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1814131	BRVERTCRI8H1	134	4	24/05/2024	15/09/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587406	BRVERTCRI8I9	135	1	25/06/2024	17/10/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587407	BRVERTCRI8J7	135	2	25/06/2024	17/10/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587408	BRVERTCRI8K5	135	3	25/06/2024	16/10/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696526	BRVERTCRI8L3	134	5	27/06/2024	15/10/2043	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696528	BRVERTCRI8M1	134	6	27/06/2024	16/10/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696527	BRVERTCRI8N9	134	7	24/05/2024	15/09/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1403338	BRVERTCRI8S8	136	1	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407587	BRVERTCRI8T6	136	2	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407584	BRVERTCRI8U4	136	3	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407622	BRVERTCRI8V2	136	4	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407778	BRVERTCRI8W0	136	5	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1667218	BRVERTCRI8O7	135	4	24/07/2024	16/11/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1667911	BRVERTCRI8P4	135	5	24/07/2024	16/11/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1808081	BRVERTCRI8Z3	140	1	28/08/2024	20/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1808185	BRVERTCRI909	140	2	28/08/2024	20/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2837404	BRVERTCRI917	140	3	28/08/2024	20/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1554971	BRVERTCRI8X8	135	6	23/08/2024	16/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1554974	BRVERTCRI8Y6	135	7	23/08/2024	16/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581820	BRVERTCRI958	135	8	20/09/2024	16/01/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581821	BRVERTCRI966	135	9	23/08/2024	16/01/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780101	BRVERTCRI974	134	8	25/09/2024	15/01/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780476	BRVERTCRI982	134	9	25/09/2024	15/01/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780782	BRVERTCRI990	134	10	27/09/2024	15/01/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2126159	BRVERTCRI9L1	135	10	16/10/2024	15/02/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2128761	BRVERTCRI9M9	135	11	16/10/2024	15/02/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921730	BRVERTCRIAG3	134	11	25/10/2024	15/02/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2922844	BRVERTCRIAH1	134	12	25/10/2024	15/02/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921734	BRVERTCRIAI9	134	13	25/10/2024	15/02/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630970	BRVERTCRIAJ7	144	1	19/11/2024	15/03/2045	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630974	BRVERTCRIAK5	144	2	19/11/2024	15/03/2045	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1631110	BRVERTCRIAL3	144	3	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	4	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	5	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	6	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	7	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	8	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	9	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	10	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	11	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	12	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	13	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	14	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	15	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	16	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	17	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	18	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	19	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	19	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	20	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	21	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	22	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	23	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	24	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	25	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	26	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	27	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	28	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	29	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	30	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435141	BRVERTCRIAM1	143	1	28/11/2024	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435142	BRVERTCRIAN9	143	2	28/11/2024	22/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435146	BRVERTCRIAO7	143	3	28/11/2024	22/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435831	BRVERTCRIAP4	143	4	28/11/2024	22/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031346	BRVERTCRIAV2	141	1	11/12/2024	18/07/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031347	BRVERTCRIAW0	141	2	11/12/2024	18/07/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512915	BRVERTCRI2L6	61	4	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512919	BRVERTCRI2M4	61	5	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512921	BRVERTCRI2N2	61	6	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512922	BRVERTCRI2O0	61	7	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512923	BRVERTCRI2P7	61	8	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512924	BRVERTCRI2Q5	61	9	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827437	BRVERTCRIAX8	142	1	27/12/2024	20/12/2039	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827548	BRVERTCRIAY6	142	2	27/12/2024	20/12/2039	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L1786661	BRVERTCRIAQ2	134	14	20/12/2024	18/04/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L1786662	BRVERTCRIAR0	134	15	20/12/2024	16/04/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L1786663	BRVERTCRIAS8	134	16	20/12/2024	16/04/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2608995	BRVERTCRIB27	148	1	12/02/2025	16/02/2029	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2608998	BRVERTCRIB35	148	2	12/02/2025	16/02/2029	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3362079	BRVERTCRIB76	152	1	28/02/2025	20/06/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3362115	BRVERTCRIB84	152	2	28/02/2025	20/06/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3362120	BRVERTCRIB92	152	3	28/02/2025	20/03/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2867191	BRVERTCRIB43	134	17	26/02/2025	15/06/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2867192	BRVERTCRIB50	134	18	26/02/2025	15/06/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2867193	BRVERTCRIB68	134	19	26/02/2025	15/06/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3606646	BRVERTCRIBG1	151	1	13/03/2025	27/03/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3605700	BRVERTCRIBL1	151	2	13/03/2025	27/03/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737253	BRVERTCRIBH9	154	1	21/03/2025	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737254	BRVERTCRIBI7	154	2	21/03/2025	20/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737255	BRVERTCRIBJ5	154	3	21/03/2025	20/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737256	BRVERTCRIBK3	154	4	21/03/2025	22/07/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C4767948	BRVERTCRIBQ0	154	5	31/03/2025	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C4767951	BRVERTCRIBR8	154	6	21/03/2025	20/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C4767952	BRVERTCRIBS6	154	7	21/03/2025	22/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D2519549	BRVERTCRIBU2	154	8	14/04/2025	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D2519646	BRVERTCRIBV0	154	9	14/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D2519691	BRVERTCRIBW8	154	10	14/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3326323	BRVERTCRIBX6	154	11	24/04/2025	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3326325	BRVERTCRIBY4	154	12	24/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3326326	BRVERTCRIBZ1	154	13	24/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3754131	BRVERTCRIC00	154	14	29/04/2025	20/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3754174	BRVERTCRIC18	154	15	29/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3754133	BRVERTCRIC26	154	16	29/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2668736	BRVERTCRIC83	154	17	19/05/2025	20/09/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2668741	BRVERTCRIC91	154	18	19/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2668745	BRVERTCRIC91	154	19	19/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3158500	BRVERTCRICB0	154	20	23/05/2025	20/09/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3158501	BRVERTCRICC8	154	21	23/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3158510	BRVERTCRICD6	154	22	23/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3880724	BRVERTCRICH7	154	23	29/05/2025	20/09/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3880886	BRVERTCRICI5	154	24	29/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3880984	BRVERTCRICJ3	154	25	29/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2327447	BRVERTCRICM7	154	26	18/06/2025	20/10/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2327468	BRVERTCRICN5	154	27	18/06/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2328832	BRVERTCRICO3	154	28	18/06/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F4369777	BRVERTCRICP0	154	29	21/03/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F4369780	BRVERTCRICQ8	154	30	27/06/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3746733	BRVERTCRIBM9	134	20	25/03/2025	15/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3746743	BRVERTCRIBN7	134	21	25/03/2025	16/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3746749	BRVERTCRIBO5	134	22	25/03/2025	16/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3651802	BRVERTCRIAW0	141	3	11/12/2024	18/07/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3217483	BRVERTCRIBT4	153	ÚNICA	26/05/2025	29/05/2028	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E7662079	BRVERTCRIC75	156	1	30/05/2025	15/09/2036	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Máquinas
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTA3	BRVERTDBS0J9	13	1	05/06/2025	15/12/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTB3	BRVERTDBS0K7	13	2	05/06/2025	15/12/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5109813	BRVERTCRICE4	157	1	15/07/2025	15/07/2030	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5109913	BRVERTCRICF1	157	2	15/07/2025	15/07/2032	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5121905	BRVERTCRICG9	157	3	15/07/2025	15/07/2032	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0064749	BRVERTCRICS4	134	23	03/07/2025	17/10/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0124332	BRVERTCRICT2	134	24	03/07/2025	15/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0124296	BRVERTCRICU0	134	25	03/07/2025	15/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F4369781	BRVERTCRICR6	154	31	27/06/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025006SP	BRVERTCRA4G0	98	1	15/07/2025	15/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025006SL	BRVERTCRA4H8	98	2	15/07/2025	15/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025006SJ	BRVERTCRA4I6	98	3	15/07/2025	15/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025006SK	BRVERTCRA4J4	98	4	15/07/2025	15/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5321960	BRVERTCRICV8	159	1	31/07/2025	16/07/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5321961	BRVERTCRICW6	159	2	31/07/2025	16/07/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5321974	BRVERTCRICX4	159	3	31/07/2025	16/07/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5628217	BRIMWLCRIOB2	243	1	24/07/2025	22/08/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5628202	BRIMWLCRIOC0	243	2	24/07/2025	22/08/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5628216		243	3	24/07/2025	22/08/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5628201	BRIMWLCRIOC0	243	4	24/07/2025	22/08/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTA9	BRVERTDBS0U6	19	1	11/08/2025	03/08/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTB9	BRVERTDBS0V4	19	2	11/08/2025	03/08/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTC9	BRVERTDBS0W2	19	3	11/08/2025	03/08/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5313879	BRVERTCRICK1	158	1	15/07/2025	15/07/2030	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5313963	BRVERTCRICL9	158	2	15/07/2025	15/07/2030	Sem Garantias
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTB0	BRVERTDBS0T8	20	ÚNICA	15/08/2025	17/08/2030	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3629678	BRVERTCR0012	2	1	17/08/2025	16/08/2029	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3629747	BRVERTCR0020	2	2	17/08/2025	17/08/2029	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H2240752	BRVERTCRICY2	134	26	18/08/2025	15/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H2240753	BRVERTCRICZ9	134	27	18/08/2025	17/12/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H2240758	BRVERTCRID09	134	28	18/08/2025	17/12/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTD3	BRVERTDBS0X0	23	ÚNICA	10/08/2025	12/09/2028	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3541142	BRVERTCRID17	154	32	22/08/2025	22/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3541155	BRVERTCRID25	154	33	22/08/2025	20/12/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3541180	BRVERTCRID33	154	34	22/08/2025	20/12/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025008HM	BRVERTCRA542	106	1	15/09/2025	15/09/2031	Sem Garantias
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025008HN	BRVERTCRA559	106	2	15/09/2025	15/09/2031	Sem Garantias

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3835800	BRVERTCRIDA0	160	ÚNICA	15/10/2025	17/10/2030	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25K0012820	BRVERTCRID41	161	1	12/11/2025	14/11/2030	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25K0012821	BRVERTCRID58	161	2	12/11/2025	14/11/2031	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4892150	BRVERTCRID82	163	1	24/09/2025	26/09/2029	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4892151	BRVERTCRID90	163	2	24/09/2025	26/09/2031	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25J4679285	BRVERTCRIDB8	154	35	29/10/2025	22/02/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25J4679294	BRVERTCRIDC6	154	36	29/10/2025	22/02/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25J4679400	BRVERTCRIDD4	154	37	29/10/2025	20/02/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2398303	BRVERTDBS157	166	ÚNICA	15/12/2025	28/12/2032	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997442	BRVERTCRIDH5	167	ÚNICA	15/12/2025	15/12/2032	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3141226	BRVERTCRIDJ1	154	38	23/12/2025	20/04/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3141231	BRVERTCRIDK9	154	39	23/12/2025	22/04/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3141236	BRVERTCRIDL7	154	40	23/12/2025	22/04/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3365825	BRVERTCRIDM5	168	1	19/12/2025	21/12/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3365829	BRVERTCRIDN3	168	2	19/12/2025	21/01/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26C3045601	BRVERTCRIDQ6	159	4	06/03/2026	15/02/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26C3045609	BRVERTCRIDR4	159	5	06/03/2026	15/02/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26C3045618	BRVERTCRIDS2	159	6	06/03/2026	15/02/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTF9	BRVERTDBS1T6	39	ÚNICA	30/03/2026	03/04/2034	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2408810	BRVERTCRIDI3	156	2	08/12/2025	17/12/2036	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Máquinas
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26E4609469	BRVERTCRIDE2	165	ÚNICA	22/05/2026	17/05/2030	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-CIZI COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS			1	ÚNICA	20/12/2021	20/12/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	VTCD11	BRVTCDDBS003	1	1	11/11/2021	11/09/2027	N/A

DEB	VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	VTCD21	BRVTCDDBS011	1	2	11/11/2021	11/02/2027	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-2	SCVR11	BRSCVRDBS005	1	ÚNICA	18/12/2019	19/06/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS	NEXO11	BRVTNXDBS008	1	1	21/06/2019	21/06/2022	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS	NEXO21	BRVTNXDBS016	1	2	21/06/2019	21/06/2022	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS	NEXO12	BRVTNXDBS024	2	ÚNICA	04/12/2019	29/12/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL	CVRT12	BRCVRTDBS029	2	1	05/07/2019	14/08/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL	CVRT22	BRCVRTDBS037	2	2	05/07/2019	14/08/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV11	BRSCIVDBS004	1	ÚNICA	30/07/2019	30/07/2025	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV12	BRSCIVDBS012	2	1	23/07/2020	29/04/2024	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV22	BRSCIVDBS020	2	2	23/07/2020	28/04/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV13	BRSCIVDBS038	3	1	08/02/2021	10/02/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV23	BRSCIVDBS046	3	2	08/02/2021	10/02/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV14	BRSCIVDBS053	4	ÚNICA	11/06/2025	28/04/2027	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI	ZIPP13	BRZIPPDBS003	3	1	25/02/2022	25/02/2026	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI	ZIPP23	BRZIPPDBS011	3	2	25/02/2022	25/02/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY	RPAY11	BRRPAYDBS009	1	1	29/03/2021	29/04/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY	RPAY21	BRRPAYDBS017	1	2	29/03/2021	30/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS12	BRVVTSDBS001	2	1	07/05/2021	07/05/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS22	BRVVTSDBS019	2	2	07/05/2021	07/05/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS13	BRVVTSDBS027	3	1	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS23	BRVVTSDBS035	3	2	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS33	BRVVTSDBS043	3	3	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX12	BRVEEXDBS009	2	1	10/09/2021	10/11/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX22	BRVEEXDBS017	2	2	10/09/2021	10/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX32	BRVEEXDBS025	2	3	10/09/2021	10/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX13	BRVEEXDBS033	3	ÚNICA	13/03/2023	31/03/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VERT-PARCELEX	VERT-PARCELEX	1	1	25/11/2019	30/04/2023	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII11	BRVTIIDBS009	1	1	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII21	BRVTIIDBS017	1	2	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII31	BRVTIIDBS025	1	3	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII11	BRVTIIDBS009	1	1	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII41	BRVTIIDBS009	1	4	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT-7	VCP711	BRVCP7DBS002	1	ÚNICA	08/02/2021	19/02/2024	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME	VLUM12	BRVLUMDBS037	2	1	27/05/2021	27/08/2027	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME	VLUM22	BRVLUMDBS045	2	2	27/05/2021	27/08/2027	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8	CFVT11	BRCFVTDBS008	1	1	18/03/2021	18/09/2024	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8	CFVT21	BRCFVTDBS016	1	2	18/03/2021	18/09/2024	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	VUME11	BRVUMEDBS008	1	1	21/06/2021	21/12/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	VUME21	BRVUMEDBS016	1	2	21/06/2021	31/01/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	VUME31	BRVUMEDBS024	1	3	21/06/2021	21/12/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	VUME41	BRVUMEDBS032	1	4	21/06/2021	21/12/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER	VTPR11	BRVTPRDBS005	1	1	16/06/2021	17/06/2027	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER	VTPR21	BRVTPRDBS013	1	2	16/06/2021	17/06/2027	N/A
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY11	BRMONYDBS006	1	1	11/10/2021	10/12/2026	Sem Garantias
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY21	BRMONYDBS014	1	2	11/10/2021	10/12/2026	Sem Garantias
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY31	BRMONYDBS022	1	3	11/10/2021	10/12/2026	Sem Garantias

DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY12	BRMONYDBS030	2	1	20/09/2022	20/05/2026	N/A
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY22	BRMONYDBS048	2	2	20/09/2022	20/05/2026	N/A
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY31	BRMONYDBS022	1	4	11/10/2021	10/12/2026	Sem Garantias
DEB	VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	KOIN11	BRKOINDBS003	1	1	07/12/2021	07/12/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	KOIN21	BRKOINDBS011	1	2	07/12/2021	07/12/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	CAPV11	BRCAPVDBS007	1	1	20/09/2021	20/12/2025	N/A
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	CAPV21		1	2	20/09/2021	20/12/2025	N/A
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	CAPV31	BRCAPVDBS023	1	3	20/09/2021	20/12/2025	N/A
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	CAPV41		1	4	20/09/2021	20/12/2025	N/A
DEB	VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS COMERCIAIS	VACS11	BRVACSDBS001	1	1	27/09/2021	27/09/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS COMERCIAIS	VACS21	BRVACSDBS019	1	2	27/09/2021	27/09/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	VTLK11	BRVTLKDBS009	1	1	19/01/2022	19/06/2026	N/A
DEB	VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	VTLK21	BRVTLKDBS017	1	2	19/01/2022	19/01/2025	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS12	BRVVTSDBS001	2	1	07/05/2021	07/05/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS22	BRVVTSDBS019	2	2	07/05/2021	07/05/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS13	BRVVTSDBS027	3	1	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS23	BRVVTSDBS035	3	2	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS33	BRVVTSDBS043	3	3	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT- CARUPI COMPANHIA	VRCO11	BRVRCODBS004	1	ÚNICA	23/09/2021	23/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
DEB	VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	VECS11	BRVECSDBS003	1	1	18/07/2022	18/07/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	VECS21	BRVECSDBS011	1	2	18/07/2022	18/07/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX12	BRVEEXDBS009	2	1	10/09/2021	10/11/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX22	BRVEEXDBS017	2	2	10/09/2021	10/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX32	BRVEEXDBS025	2	3	10/09/2021	10/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX13	BRVEEXDBS033	3	ÚNICA	13/03/2023	31/03/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VERT-PARCELEX	VERT-PARCELEX	1	1	25/11/2019	30/04/2023	N/A

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
como Emissora

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

Datado de 26 de junho de 2026

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu ato constitutivo registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.492.307, e inscrita na CVM sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da RCVM 17 (conforme abaixo definido):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da RCVM 17, conforme alterada ("Agente Fiduciário");

CONSIDERANDOS:

(i) as Partes celebraram, em 10 de junho de 2026, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Termo de Securitização");

(ii) em 26 de junho de 2026, foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding*, por meio do qual foi definida a taxa final para a Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e,

(iii) conforme previsto no Termo de Securitização, as Partes estão autorizadas a celebrar, após o Procedimento de *Bookbuilding*, aditamentos aos Documentos da Operação para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas necessárias, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente e/ou pela Cessionária, ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização).

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (Centésima*

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Aditamento").

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Aditamento, os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos de outra forma terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

2.1. Visando (i) refletir o resultado do procedimento de *Bookbuilding*, por meio do qual foi definida a taxa final para a Remuneração dos CRI; (ii) alterar a Data de Atualização para fins de casamento do fluxo; (iii) alterar o cronograma de pagamentos constante do Anexo II do Termo de Securitização para fins de casamento do fluxo; (iv) alterar o Anexo III para refletir corretamente o valor das despesas definido após conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes resolvem alterar e consolidar o Termo de Securitização, o qual passará a vigorar na forma do **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas todas as demais disposições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

CLAUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

4.2. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, o presente Aditamento será firmado de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de condições precedentes.

4.3. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento e do Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

O presente Aditamento é firmado em formato digital, dispensada a assinatura de testemunhas nos termos do artigo 784, § 4º do Código de Processo Civil. Para fins do presente Aditamento, considera-se data de assinatura a data da última assinatura eletrônica.

São Paulo, 26 de junho de 2026.

(*Restante da página deixado intencionalmente em branco.*)
(assinaturas na próxima página)

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(Página de identificação dos signatários do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, celebrado em 26 de junho de 2026)

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

DocuSigned by
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Data/Hora da Assinatura: 29/06/2026 | 05:14:24 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferÃªncia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
39DDDF5FA36A4E4...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

DocuSigned by
Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Assinado por: ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810
CPF: 47022974810
Data/Hora da Assinatura: 29/06/2026 | 05:32:26 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
475C73FAE33045D...

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Signed By: WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Signing Time: 28/06/2026 | 19:51:36 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SAFEWEB RFB v5
B8BEF97093954F2...

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ANEXO A – CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu ato constitutivo registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.492.307, e inscrita na CVM sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da RCVM 17 (conforme abaixo definido):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da RCVM 17, conforme alterada ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão da Securitizadora ("CRI"), de acordo com a (i) Lei 14.430; (ii) RCVM 160 (conforme definido abaixo); e (iii) RCVM 60 (conforme definido abaixo), bem como as demais disposições legais aplicáveis e as Cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas não definidas neste Termo de Securitização terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

forma, modificados.

"Agente Fiduciário":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definida no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.
"Alienação Fiduciária" ou "Alienações Fiduciárias":	Significa, em conjunto, a alienação fiduciária de cada um dos Imóveis, de acordo com cada Contrato de Alienação Fiduciária a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora.
"Amortização Programada":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.3 abaixo.
"ANBIMA":	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
"Anexos":	Os anexos do presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento":	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2.7 deste Termo de Securitização.
"Anúncio de Início":	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 deste Termo de Securitização.
"Aplicações Financeiras Permitidas":	Os Certificados de Depósito Bancário (CDB) com liquidez diária, atrelados ao Certificados de Depósito Interbancários (CDI), emitidos preferencialmente pelo Banco BTG Pactual S.A.
"Aplicação Mínima Inicial":	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de R$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a 1 (um) CRI, na Data de Emissão.
"Assembleia Especial de Investidores":	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada nos termos da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.
"Atacadão":	O **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria, CEP 02.170-901.
"Aviso ao Mercado":	O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da RCVM 160.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

"Auditor Independente":	A BDO RCS 5 Auditores Independentes, com sede em São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79. O Auditor Independente foi contratado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404 e na RCVM 60. Nos termos do parágrafo 6º do artigo 33 da RCVM 60, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7° andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante":	A **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
"Cascata de Pagamentos":	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
"Carrefour":	O **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 45.543.915/0001-81, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Conjunto 101, Sala 1, Tamboré, CEP 06.460-020.
"CBD":	A **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 47.508.411/0001-56, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01.402-901.
"CCIs":	Significa as cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, a serem emitidas pelo Cedente, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cedente" ou "Comprador":	O **BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 66.992.565/0001-00, administrado pela **BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para administrar fundos de investimentos, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040.
"Cessão Fiduciária Cedente":	Significa a garantia fiduciária constituída sobre as cotas de emissão do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente.
"Cessão Fiduciária Fundo CLSM":	Significa a garantia fiduciária constituída sobre a Conta Vinculada, bem como sobre os recursos que nela estejam ou venham a ser, a qualquer tempo, depositados ou mantidos, ainda que em processo de transferência ou compensação bancária, as Cotas do Fundo CLSM e os Recebíveis Adicionais, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais.
"Cessões Fiduciárias":	Significa a Cessão Fiduciária Cedente e a Cessão Fiduciária Fundo CLSM, quando em conjunto.
"Contador do Patrimônio Separado":	A M. Tendolini Consultoria Contábil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arandu, nº 57, conjunto 42, Brooklin Paulista, CEP 04.562-030, inscrita no CNPJ sob o nº 06.987.615/0001-30 ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la na prestação dos serviços, contratada pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, para realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404.
"Condições Precedentes Pagamento":	Significa, em conjunto, as condições precedentes de pagamento do Valor de Cessão, conforme previstas no Contrato de Cessão.
"Contrato de Cessão":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças",* celebrado em 10 de junho de 2026 entre o Cedente e a Emissora, com interveniência e anuência da TRXF11, da TRXB, da TR2, da TR6 e da TRX Gestora, por meio do qual serão cedidos os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, à Emissora.
"Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente":	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sobre Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças - Cedente"*.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

"Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais":	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sobre Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças*"
"Contratos de Cessão Fiduciária":	Significam o Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente e o Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais, quando em conjunto.
"Contratos de Locação":	O Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara, o Contrato de Locação Mateus Juazeiro, o Contrato de Locação Mateus Petrolina, o Contrato de Locação Mateus Belém, o Contrato de Locação Assaí Campina Grande, o Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso, o Contrato de Locação Assaí Piracicaba, o Contrato de Locação Assaí Jequié e o Contrato de Locação Carrefour Jaboatão dos Guararapes, quando referidos em conjunto.
"Contrato de Locação Assaí Campina Grande":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 19 de junho de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e a Sendas, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a CBD.
"Contrato de Locação Assaí Jequié":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e a Sendas, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a CBD.
"Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e a Sendas, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a CBD.
"Contrato de Locação Assaí Piracicaba":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 10 de julho de 2020, conforme aditado de tempos em tempos entre o Cedente e a Sendas, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a CBD.
"Contrato de Locação Carrefour Jaboatão dos Guararapes":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação*", celebrado em 03 de novembro de 2015, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e Carrefour, na qualidade de locatária, tendo como fiadora a WMB.
"Contrato de Locação Mateus Belém":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 30 de junho de 2023, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e Mateus Supermercados, na qualidade de locatário, tendo como fiadoras o Grupo Mateus e a Rio Balsas.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

"Contrato de Locação Mateus Juazeiro":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e Mateus Supermercados, na qualidade de locatário, tendo como fiadoras o Grupo Mateus e a Rio Balsas.
"Contrato de Locação Mateus Petrolina":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente e o Novo Atacado, na qualidade de locatário, tendo como fiadoras o Grupo Mateus e a Rio Balsas.
"Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de novembro de 2005, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Cedente, a WMB, na qualidade de locatária e o Atacadão na qualidade de fiador.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, celebrado em 10 de junho de 2026 entre o Cedente, a Emissora e os Coordenadores.
"Coordenador Líder":	O **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.
"Coordenadores":	O Coordenador Líder e o Itaú BBA, quando referidos em conjunto.
"Créditos Imobiliários":	Os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos aluguéis ("Aluguéis"), bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário, ações inerentes e outros valores devidos pelas Locatárias por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como, conforme aplicável, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais, bem como por eventual

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	multa por rescisão dos Contratos de Locação, nos termos e condições previstos nos Contratos de Locação.
"CETIP21":	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"Código ANBIMA":	O *Código de Ofertas Públicas* editado pela ANBIMA, atualmente vigente.
"CNPJ":	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
"Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários":	A conta corrente nº 98426-9, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Emissora.
"Conta Centralizadora":	A conta corrente nº 98329-5, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco de titularidade da Emissora.
"Conta do Cedente":	A conta corrente nº 027698679 da agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. de titularidade do Cedente.
"Conta Vinculada":	A ser indicada por meio de aditamento.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Campina Grande":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Assaí Campina Grande.
"Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Jequié":	Significa cada "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrada entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Assaí Jequié.
"Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Juazeiro":	Significa a "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Mateus Juazeiro.
"Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Paulo Afonso":	Significa a "*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Assaí Paulo Afonso.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Piracicaba":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Assaí Piracicaba.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Carrefour	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras*

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Jaboatão dos Guararapes":	*Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Belém":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Mateus Belém.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Petrolina":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Mateus Petrolina.
"Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Sam's Club Jabaquara":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária do Imóvel Sam's Club Jabaquara.
"Controle" e "Controladas":	Tem o significado atribuído no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Cotas do Fundo CLSM":	Significam as cotas de emissão do Fundo CLSM, detidas pelo TRXF11.
"CPF":	Cadastro de Pessoas Físicas.
"Créditos do Patrimônio Separado":	A composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelas Garantias; (iii) bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários; (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Reserva; e (vi) os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.
"CRI":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão da Emissora.
"CRI em Circulação", para fins de quórum:	Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo Cedente, pelos Vendedores e/ou pela Emissora, ou que sejam de titularidade de suas respectivas empresas ligadas, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus respectivos diretores, conselheiros, acionistas, funcionários e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto na RCVM 60.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

"CVC":	Significa o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*", celebrado em 29 de maio de 2026, entre o Cedente e os Vendedores, por meio do qual o Cedente se obrigou a adquirir e os Vendedores se obrigaram a vender os Imóveis.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei 6.385, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20.050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
"Data de Atualização"	Todo dia 19 (dezenove) do mês de julho de cada ano, sendo a primeira no mês de julho de 2027.
"Data de Verificação":	Até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês, sendo a primeira no 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês de agosto de 2026.
"Data de Verificação LTV":	A data limite de verificação do cumprimento da Razão de Garantia, qual seja, até o 8º (oitavo) Dia Útil do mês de outubrode cada ano.
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de junho de 2026.
"Data de Integralização":	Qualquer data em que forem integralizados os CRI após a Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelos Investidores.
"Data de Pagamento":	Cada uma das datas de pagamento dos CRI, conforme previstas no Anexo II deste Termo de Securitização, considerando em conjunto as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e Datas de Pagamento de Principal dos CRI.
"Data de Pagamento de Principal dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.3 abaixo.
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.4 abaixo.
"Data de Vencimento":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 21 de junho de 2032.
"Depósitos Adicionais"	Significa todos e quaisquer recebíveis ou créditos que venham a ser depositados na Conta Vinculada na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais, inclusive em razão de aportes, reforços ou substituições de garantia, bem como os rendimentos de quaisquer aplicações financeiras realizadas com os recursos mantidos a qualquer tempo na Conta Vinculada.
"Despesas":	Todas as despesas *flat* e recorrentes previstas no Contrato de Cessão e no Anexo III ao presente Termo de Securitização, a serem efetivamente incorridas pela

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	Securitizadora, às expensas do Cedente, em relação aos CRI, incluindo, sem limitação, as despesas recorrentes dos CRI, também descritas neste Termo de Securitização, bem como as despesas extraordinárias decorrentes da operação.
"Devedores Relevantes":	As Locatárias que representam 20% (vinte por cento) ou mais de concentração do lastro da Emissão, quer seja, a Sendas e o Mateus Supermercados.
"Dia(s) Útil(eis)":	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente na B3.
"Direitos Econômicos do Fundo CLSM":	Os direitos a distribuições, rendimentos, amortizações, dividendos, resgates, bonificações, proventos, frutos, receitas, direitos emergentes de liquidação, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, pretensões, indenizações e quaisquer outros valores ou ativos distribuídos, entregues ou atribuídos, direta ou indiretamente, pelo Fundo CLSM ao TRXF11.
"Documentos da Operação":	Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) os Instrumentos de Alienação Fiduciária; (iv) os Contratos de Cessão Fiduciária; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Prospecto Preliminar; (vii) o Prospecto Definitivo; (viii) a Lâmina; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) o Aviso ao Mercado; (xii) quaisquer outros documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta; e (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente Emissão e que venham a ser celebrados.
"Documento de Aceitação da Oferta":	O documento de aceitação da Oferta dos CRI, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores, conforme aplicável, subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização, do Prospecto e da Oferta.
"Emissão":	A 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão, série única, de CRI da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, conforme definida no preâmbulo.
"Empresas de Avaliação Autorizadas":	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; a Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; a Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; a Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliaria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; a Binswanger Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80 ou

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	a Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 62.581.178/0001-20.
"Encargos Moratórios":	Significa (i) multa de mora de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die, ambos incidentes sobre os valores em atraso devidamente atualizados monetariamente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária no âmbito dos CRI, em razão de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI, a Securitizadora não poderá ser responsabilizada, exceto se tais eventos decorrerem de dolo, culpa grave, descumprimento de obrigação legal ou regulamentar, ou de falha na contratação, supervisão ou substituição dos referidos terceiros, quando aplicável.
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado em 10 de junho de 2026 entre o Cedente, na qualidade de emissor, e a Instituição Custodiante.
"Escriturador":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Multa Indenizatória":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.5 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Recompra Compulsória":	Significa, em conjunto, os Eventos de Recompra Compulsória Automática e os Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática.
"Eventos de Recompra Compulsória Automática":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.1 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.
"Fundo CLSM":	O **CITLOG SUL DE MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 63.811.693/0001-12.
"Fundo de Despesas":	Tem o significado previsto na Cláusula 2.11 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	Tem o significado previsto na Cláusula 2.10 deste Termo de Securitização.
"Fundos":	O Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
"Garantias":	As Alienações Fiduciárias dos Imóveis e, conforme

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	aplicável, as Cessões Fiduciárias.
"Grupo Mateus":	O **GRUPO MATEUS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 24.990.777/0001-09, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de la Touche, nº 73, Loja 03, Cohama.
"ICSD":	Significa o índice de cobertura do serviço da dívida.
"IGP-M":	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóvel Assaí Campina Grande":	O imóvel objeto da matrícula nº 80.398 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campina Grande/PB.
"Imóvel Assaí Jequié":	O imóvel objeto da matrícula nº 15.222 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas Comarca de Jequié/BA.
"Imóvel Assaí Paulo Afonso":	O imóvel objeto da matrícula nº 21.874 do Registro de Imóveis e Hipotecas de Paulo Afonso/BA.
"Imóvel Assaí Piracicaba":	O imóvel objeto da matrícula nº 26.290 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.
"Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes":	O imóvel objeto da matrícula nº 39.749 do 1º Serviço Registral – Jaboatão dos Guararapes/PE.
"Imóvel Mateus Belém":	O imóvel objeto da matrícula nº 22.510 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA.
"Imóvel Mateus Juazeiro":	O imóvel objeto da matrícula nº 26.267 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas de Juazeiro/BA.
"Imóvel Mateus Petrolina":	O imóvel objeto da matrícula nº 91.283 da 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE.
"Imóvel Sam's Club Jabaquara":	O imóvel objeto da matrícula nº 214.385 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP.
"Imóveis":	O Imóvel Assaí Campina Grande, o Imóvel Assaí Jequié, o Imóvel Assaí Paulo Afonso, o Imóvel Assaí Piracicaba, o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, o Imóvel Mateus Belém, o Imóvel Mateus Juazeiro, o Imóvel Mateus Petrolina e o Imóvel Sam's Club Jabaquara, quando referidos em conjunto.
"Instrumentos de Alienação Fiduciária":	O Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Campina Grande, a Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel Assaí Jequié, a Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Paulo Afonso, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Assaí Piracicaba, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Belém, a Escritura Pública de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Juazeiro, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Mateus Petrolina e o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Sam's Club Jabaquara, quando referidos em conjunto.
"Instituição Custodiante":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Investidores":	No âmbito do CRI, os Investidores Profissionais e/ou

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	Investidores Qualificados.
"Investidor(es) Profissional(is)":	Os investidores definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, 13 da RCVM 30.
"Investidor(es) Qualificado(s)":	Os investidores definidos nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, 13 da RCVM 30.
"IPCA":	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Itaú BBA":	O **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lâmina":	O documento da Oferta que sintetiza o conteúdo do Prospecto e apresenta as características essenciais da Oferta ao Investidor Qualificado, conforme artigo 23 da RCVM 160.
"Legislação Anticorrupção":	Significa as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act*, e demais normas que versam sobre o tema, atos de improbidade administrativa e de lavagem de dinheiro, na medida do aplicável.
"Lei 6.385":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei 6.404":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
"Lei 9.514":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 12.810":	A Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada.
"Lei 13.874":	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei 14.430":	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Locatárias":	O Carrefour, WMB, Mateus Supermercados, Novo Atacado e Sendas, quando em conjunto.
"Mateus Supermercados":	O **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 03.995.515/0013-09, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de la Touche, nº 73-A, Cohama, CEP 65.074-115.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

"Meios de Divulgação"	Significa, em conjunto, as páginas da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; e (d) da CVM.
"MDA":	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
"Multa Indenizatória":	Significa a multa devida pelo Cedente, correspondente ao Valor de Recompra, na ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória.
"Novo Atacado"	**NOVO ATACADO COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A**., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 20.300.157/0064-23, com sede na cidade de Petrolina, estado de Pernambuco, na Av. Dr. Ulisses Guimarães, nº 501, Gleba AD1, Distrito Industrial, CEP 56310-30.
"Obrigações Garantidas":	Significa (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, inclusive decorrentes de valores devidos de principal, juros, atualização monetária, remuneração, encargos, encargos moratórios, comissões, despesas, seguros, multas e indenizações assumidas pelo Cedente em favor da Securitizadora no âmbito do Contrato de Cessão, o que inclui, sem se limitar, as obrigações relacionadas à Recompra Compulsória, à Recompra Compulsória Venda Programada dos Créditos Imobiliários, ao pagamento da Multa Indenizatória e à Obrigação de Recompra Programada; (ii) todos os custos e despesas decorrentes para cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias; e (iii) todas as despesas e encargos, no âmbito da emissão dos CRI, para manter e administrar o patrimônio separado da emissão dos CRI, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas administrativas, judiciais, extrajudiciais e/ou arbitrais necessários à salvaguarda de seus direitos, ficando desde já acertado que os eventuais honorários advocatícios decorrentes de tais medidas devem estar em linha com as melhores práticas do mercado, e conforme venha a ser determinado pelo eventual juízo da causa; e (c) qualquer custo ou despesa, direta ou indireta, incorrido para emissão e manutenção dos direitos e interesses da Securitizadora em decorrência do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

"Oferta":	A oferta pública de distribuição dos CRI, realizada nos termos da RCVM 160, sob o regime de registro automático perante a CVM, sem análise prévia, destinada a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da RCVM 160.
"Opção de Substituição":	Significa a opção do comprador de substituir um ou mais Imóveis e/ou Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.9.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído de forma única e indivisível pela Emissora, em relação ao CRI desta Emissão, após a instituição do Regime Fiduciário, que contará com os Créditos Imobiliários, com as Garantias, com a Conta Centralizadora, com a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, com a Conta Vinculada, com o Fundo de Reserva, com o Fundo de Despesas e com os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos deste Termo de Securitização e dos artigos 23 e 27 da Lei 14.430.
"Pessoas Vinculadas":	Os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da RCVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (c) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, 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 dos Coordenadores; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"Preço de Integralização":	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2.6.1 deste Termo de Securitização.
"Primeira Data de Integralização":	A data em que efetivamente ocorrer a primeira integralização dos CRI.
"Prospecto":	O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo.
"Prospecto Definitivo":	O prospecto cuja divulgação é requisito para o início da distribuição dos CRI, conforme artigo 59 da RCVM 160, denominado *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada".*
"Prospecto Preliminar":	O prospecto disponível para consulta do público em geral, nos termos e condições previstos artigo 20 da RCVM 160, denominado *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada".*
"Razão de Garantia":	Significa a razão de garantia que os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária devem observar, devendo esta ser igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), calculada conforme Cláusula 2.9.3.
"Recebíveis Adicionais":	Significa, em conjunto, os Depósitos Adicionais e os Direitos Econômicos do Fundo CLSM.
"Recompra Compulsória":	Significa a obrigação do Cedente de recomprar compulsoriamente os Créditos Imobiliários, em conjunto ou individualmente, conforme o caso, nas hipóteses em que (i) tenha ocorrido um Evento de Recompra Compulsória Automático; ou (ii) tenha ocorrido um Evento de Recompra Compulsória Não-Automático e os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI decidam por exigir a recompra dos Créditos Imobiliários.
"Recompra Facultativa":	Significa a faculdade do Cedente de, a seu exclusivo critério, a partir do dia 15 de junho de 2027, recomprar facultativamente a totalidade dos Créditos Imobiliários ou parte deles, desde que tal parte corresponda ao preço de aquisição de um ou mais Imóveis e, assim, possibilitar o Resgate Antecipado ou a Amortização

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	Extraordinária (caso a Recompra Facultativa recaia sobre somente um dos Créditos Imobiliários), conforme o caso, observado que a referida recompra englobará a integralidade da respectiva CCI.
"Recompra Compulsória Venda Programada":	Significa a faculdade do Cedente de alienar um ou mais Imóveis, hipótese em que o valor da venda deverá ser integralmente utilizado na recompra obrigatória dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação que tenha por objeto o Imóvel vendido.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, a Conta Vinculada, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, na forma do artigo 25º e seguintes da Lei 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI.
"Remuneração dos CRI":	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 deste Termo de Securitização.
"Renda Esperada CVC":	Significa a obrigação de assegurar ao Cedente uma renda mensal advinda dos Imóveis equivalente a R$ 3.923.710,55 (três milhões, novecentos e vinte e três mil, setecentos e dez reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado conforme correção prevista nos respectivos Contratos de Locação.
"Resgate Antecipado":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
"RCVM 17":	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"RCVM 30":	A Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada.
"RCVM 60":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"RCVM 81":	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"RCVM 160":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Rio Balsas":	A **RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.925.343/0001-79, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Rodovia BR 135/Avenida Engenheiro Emiliano Macieira, nº 05, Maracanã, CEP 65.099-090.
"Saldo Devedor dos CRI":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
"Sendas":	A **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71,

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005.
"Taxa de Administração":	A taxa de administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por mês, líquida de todos e quaisquer tributos, devida e paga mensalmente, atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M, desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus.
"Termo de Securitização":	Significa este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*".
"Titulares de CRI":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI.
"TRX Gestora":	A **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000.
"TRXF11":	O **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52.
"TRXB":	O **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
"TR2":	A **TR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 19.973.878/0001-31, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, bairro Pinheiros, CEP 05.410-002.
"TR6":	A **TR6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 47.998.005/0001-19, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, bairro Pinheiros, CEP 05.410-002.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

"Valor de Cessão":	O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
"Valor dos Créditos Imobiliários":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.2 abaixo.
"Valor de Recompra":	Significa o Saldo Devedor dos CRI, na data da recompra ou pagamento da Multa Indenizatória, acrescido, de eventuais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais pendentes, relacionadas à Oferta, na data do efetivo pagamento.
"Valor do Fundo de Reserva":	Tem o significado previsto na Cláusula 2.10.1 deste Termo de Securitização.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	Tem o significado previsto na Cláusula 2.10.1 deste Termo de Securitização.
"Valor Total da Emissão":	Significa o montante total de R$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais) de CRI.
"Vendedores":	Significa a TRXF11, a TRXB, a TR2 e a TR6, quando em conjunto.
"WMB":	A **WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 00.063.960/0001-09, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Alphaville, CEP 06.460-020.

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovações da Emissora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 2.546.041/22-8 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, por meio da qual foram outorgados à diretoria da Emissora 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 Emissora nos documentos da Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão, em série única, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Securitização. Os Créditos Imobiliários serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 6.1 abaixo, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados. Os Créditos Imobiliários possuem valor nominal de R$544.307.172,53 (quinhentos e quarenta e quatro milhões, trezentos e sete mil, cento e setenta e dois reais e cinquenta e três centavos), na Data da Emissão ("Valor dos Créditos Imobiliários").

2.2.1. A Emissora declara que, após o pagamento do Valor de Cessão, os Créditos Imobiliários não se encontrarão vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. 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 em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.3.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e pagamento do Valor de Cessão.

2.4. Pagamento do Valor da Cessão. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora a partir da implementação das Condições Precedentes Pagamento, mediante o pagamento do Valor de Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão, exclusivamente com recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI. O pagamento do Valor de Cessão será feito pela Securitizadora, na forma prevista no Contrato de Cessão, a saber:

(i) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Mateus Juazeiro e do Contrato de Locação Mateus Petrolina, representados pelas CCIs nºs 01 e 02, emitidas no âmbito da 37ª emissão da Bari Securitizadora S.A. (CNPJ nº 10.608.405/0001-60) ("Bari"), por meio de depósito na conta corrente nº 51924-1, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 37"), a ser realizado por conta e ordem dos Vendedores;

(ii) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Mateus Belém, representados pela CCI nº 01 emitida no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 36ª emissão da Bari, por meio de depósito na conta corrente nº 51926-6, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 36"), a ser realizado por conta e ordem dos Vendedores;

(iii) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Assaí Campina Grande, representados pela CCI nº 02 emitida no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 82ª série da 1ª emissão da Bari, por meio de depósito na conta corrente nº 51618-9, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 82"), a ser realizado por conta e ordem dos Vendedores;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(iv) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Assaí Piracicaba, representados pela CCI nº 02 emitida no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 83ª série da 1ª emissão da Bari, por meio de depósito na conta corrente nº 51624-7, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 83"), a ser realizado por conta e ordem dos Vendedores;

(v) para recompra integral dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Assaí Jequié e do Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso, representados pelas CCIs nºs 01 e 02 emitidas no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 79ª série da 1ª emissão da Bari, por meio de depósito na conta corrente nº 51335-0, mantida pela Bari junto à agência nº 3721 do Itaú Unibanco S.A. ("CRI 79" e, em conjunto com o CRI 37, o CRI 36, o CRI 82 e o CRI 83, as "Operações Existentes"); e

(vi) o valor remanescente será parcialmente pago (a) ao Comprador e retido por ele na forma prevista no CVC; e (b) por conta e ordem do Comprador, diretamente aos Vendedores, de forma proporcional ao valor devido no âmbito do CVC a cada Vendedor, tudo de acordo com o **Anexo IX** do Contrato de Cessão.

2.5. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que o pagamento do Valor da Cessão ocorrerá na referida Data de Integralização caso as condições precedentes a serem previstas no Contrato de Distribuição e no Contrato de Cessão sejam cumpridas e a integralização dos CRI ocorra até às 15h (inclusive) da Data de Integralização na Conta Centralizadora, observado que, caso referidas condições precedentes sejam cumpridas após as 15h (exclusive) da Data de Integralização, o Valor da Cessão poderá ser liberado no Dia Útil imediatamente posterior ao seu cumprimento.

2.6. Forma de Pagamento dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão realizados diretamente na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão.

2.7. Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo; (ii) Concentração: concentrado; (iii) Tipo de segmento: imóveis comerciais; (iv) Tipo de contrato lastro: contratos de locação.

2.7.1. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.8. Revolvência. Não há.

2.9. Opção de Substituição. O Comprador poderá substituir um ou mais Imóveis e/ou Créditos Imobiliários, desde que observado o disposto nas Cláusulas abaixo e sendo certo que: (i) caso um Contrato de Locação seja substituído, o Imóvel objeto da locação poderá permanecer alienado fiduciariamente e não haverá obrigação de substituir o Imóvel original dado em garantia pelo imóvel objeto do novo contrato de locação (desde que atendida a Razão de Garantia); e (ii) caso um Imóvel seja substituído como garantia, o Contrato de

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Locação a ele relacionado poderá continuar a ser lastro dos CRI.

2.9.1. A substituição deverá ser submetida à aprovação em Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto abaixo. Caso aprovada:

(i) quando o objeto da substituição for um Imóvel, o ônus decorrente da Alienação Fiduciária de Imóvel com relação ao Imóvel substituído deverá ser liberado; e

(ii) um novo ônus sobre o novo Imóvel deverá ser constituído quando um Imóvel for substituído nos mesmos termos e prazos previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.9.1.1. Não será necessária a aprovação em Assembleia Especial de Investidores quando qualquer um dos Imóveis e seus consequentes Créditos Imobiliários forem substituídos pela totalidade ou parte das unidades autônomas integrantes do edifício "Corporate Garden", localizado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, n° 5083, Itaim Bibi, CEP 01.401-002, composto por um prédio com térreo, 06 pavimentos, 02 subsolos e ático, destinada a uso misto com 9.628,15m² (nove mil, seiscentos e vinte e oito metros quadrados e quinze centímetros quadrados), objeto das matrículas n° 208.164 a 208.173 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, bem como por seus respectivos Créditos Imobiliários.

2.9.2. Caso o novo imóvel tenha um valor de avaliação inferior ao do Imóvel anterior, conforme apurado por meio de laudo de avaliação emitido por uma das Empresas de Avaliação Autorizadas, e não seja suficiente para o atingimento da Razão de Garantia, (i) o Cedente poderá recomprar parcialmente os Créditos Imobiliários na medida necessária para que a Razão de Garantia continua a ser observada mesmo com a referida alteração, hipótese em que tal recompra deverá ser efetiva em prazo a ser estabelecido na Assembleia Especial de Investidores e pelo Valor de Recompra Facultativa; ou (ii) os Titulares de CRI reunidos na Assembleia Especial de Investidores poderão aprovar, rejeitar ou condicionar a alteração à outorga de garantias adicionais que sejam suficientes para a manutenção da Razão de Garantia.

2.9.3. A Opção de Substituição também será aplicável nos casos em que um ou mais Contratos de Locação sejam rescindidos, resilidos ou de outra forma terminados e o Cedente deseje locar novamente o Imóvel objeto do Contrato de Locação terminado, desde que (i) um novo Contrato de Locação seja efetivamente celebrado e os direitos creditórios dele decorrentes sejam cedidos à Emissora no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do término do Contrato de Locação anterior; (ii) o novo Contrato de Locação preveja um aluguel mensal igual ou superior ao valor do aluguel do Contrato de Locação terminado, a ser pago por prazo igual ou superior ao prazo do Contrato de Locação terminado; (iii) o novo Contrato de Locação tenha índice de correção monetária igual àquele adotado no âmbito dos CRI; (iv) o novo Contrato de Locação não contenha restrições à cessão dos direitos creditórios dele decorrentes ou seja obtida anuência da contraparte para cessão dos referidos direitos creditórios.

2.9.4. Nas hipóteses de Opção de Substituição em que houver recebimento de valores a título de multa por término antecipado ou indenização (incluindo indenizações pagas por

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

seguradoras e/ou pelo poder expropriante), os recursos relativos a tal multa ou indenização ficarão retidos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, sendo que (i) tais recursos somente serão liberados ao Cedente caso a Opção de Substituição tenha sido exercida e concluída no prazo estipulado na Cláusula 2.9.3 acima; (ii) tais recursos poderão ser utilizados para pagamento das PMTs quando os Créditos Imobiliários remanescente somado aos Recebíveis Adicionais não forem suficientes para o pagamento de qualquer PMT; e (iii) serão utilizados na Recompra Compulsória caso a Opção de Substituição não seja concluída no prazo estipulado na Cláusula 2.9.3 acima, sendo certo que se a recompra for feita com recursos decorrentes de indenização por desapropriação ou indenização por sinistro, a recompra se dará pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada. Nos casos em que a recompra for decorrente de término antecipado de um Contrato de Locação sem que tenha sido concluído o Processo de Substituição, a recompra se dará pelo Valor de Recompra Facultativa relativo à CCI afetada.

2.9.5. Nas ocasiões em que o exercício da Opção de Substituição é permitido, o Cedente deverá enviar notificação à Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que ocorreu o evento que pode ser remediado pela Opção de Substituição, informado a Emissora acerca do exercício da Opção de Substituição ("Notificação de Exercício da Opção de Substituição"). O envio da Notificação de Exercício da Opção de Substituição dará início ao processo de substituição, o qual deverá ser concluído em até 180 (cento e oitenta) contados do envio da Notificação de Exercício da Opção de Substituição ("Processo de Substituição").

2.9.6. Entende-se pela conclusão do Processo de Substituição (i) a obtenção das aprovações necessárias, quando assim exigido pelos Documentos da Operação, pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores ou por terceiros; (ii) a celebração e registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos ou de imóveis dos documentos necessários à formalização, aperfeiçoamento e/ou eficácia dos direitos resultantes da Opção de Substituição, sendo certo que nos casos de registro no RGI o prazo do Processo de Substituição poderá ser automaticamente prorrogado uma única vez por mais 60 (sessenta) dias desde que se comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; e (iii) a prática ou adoção de todas as medidas necessárias para o cumprimento das exigências legais ou contratuais necessárias à plena conclusão da Opção de Substituição.

2.9.7. Caso o Processo de Substituição não tenha sido concluído no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data em que ocorreu o evento que pode ser remediado pela Opção de Substituição, o Cedente ficará obrigado à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, de forma total ou parcial, conforme previsto no presente Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra Facultativa.

2.10. Garantias. Os Créditos Imobiliários serão garantidos pelas Alienações Fiduciárias.

2.10.1. Em garantia de determinadas obrigações assumidas pelos Vendedores no âmbito do CVC, entre elas a obrigação de assegurar ao Cedente a Renda Esperada CVC, bem como das Regularizações Tabulares (conforme abaixo definido), o TRXF11 cedeu fiduciariamente ao Cedente, na qualidade de Comprador (i) todos os direitos, presentes e futuros, sobre a Conta Vinculada, bem como sobre os recursos que nela estejam ou venham a ser, a qualquer

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

tempo, depositados ou mantidos, ainda que em processo de transferência ou compensação bancária; (ii) as Cotas do Fundo CLSM; (iii) os Direitos Econômicos do Fundo CLSM; e (iii) os Depósitos Adicionais, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais, sendo que:

(a) o Comprador cederá sua posição contratual no Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais à Securitizadora nos termos do "*Primeiro Aditivo e Instrumento de Cessão de Posição Contratual do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia Sobre Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o TRXF11, o Comprador e a Securitizadora, de modo que todos os direitos outorgados pelo TRXF11 nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais somente poderão ser exercidos pelo Cedente após a integral quitação das Obrigações Garantidas;

(b) os Direitos Econômicos do Fundo CLSM (1) permanecerão cedidos fiduciariamente à Securitizadora até a quitação das Obrigações Garantidas; (2) serão utilizados para apuração do ICSD, podendo ser retidos e utilizados no pagamento da Remuneração e amortização de principal dos CRI ou na recompra antecipada dos Créditos Imobiliários, na forma prevista neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão; e (3) serão liberados para o Cedente após a verificação do ICSD nas hipóteses autorizadas no Contrato de Cessão e desde que não esteja em curso um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Recompra Compulsória Parcial ou Evento de Multa Indenizatória ou, ainda, nas hipóteses em que não tenha sido cumprida a Obrigação de Recompra Programada;

(c) desde que (1) concluídos os registros das Alienações Fiduciárias do Imóvel Mateus Petrolina, Imóvel Mateus Belém, Imóvel Assaí Campina Grande, Imóvel Assaí Paulo Afonso, Imóvel Assaí Piracicaba, Imóvel Assaí Jequié, e (2) não esteja em curso um Evento de Recompra Compulsória, Evento de Recompra Compulsória Parcial ou Evento de Multa Indenizatória ou, ainda, nas hipóteses em que não seja devida a Obrigação de Recompra Programada, as Cotas do Fundo CLSM serão liberadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que o Cedente e/ou o TRXF11 comprovar(em) à Securitizadora a obtenção do registro das Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, o Imóvel Mateus Juazeiro e o Imóvel Sam's Club Jabaquara ("Evento de Liberação Cotas Fundo CLSM").

2.10.2. Ainda, em garantia exclusivamente do descumprimento do Evento de Recompra Compulsória descrito no item (a) da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão sem que tenha havido a integral recompra dos Créditos Imobiliários e quitação dos CRI, os Cessionários Autorizados (conforme abaixo definido) e o TRXF11 ("Cotistas") se obrigaram a outorgar, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente, a Cessão Fiduciária Cedente, a qual não garantirá as Obrigações Garantidas, mas tão somente as obrigações dos Cotistas de não alienar as cotas de emissão do Cedente.

2.10.3. Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou até a integral quitação das

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Obrigações Garantidas, fazer com que os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária observem uma razão de garantia ("Razão de Garantia") igual ou inferior a 65% (sessenta e cinco por cento), apurada conforme a seguinte fórmula:

LTV = Saldo Devedor / (Valor de Avaliação dos Imóveis+ Patrimônio Líquido do Fundo CLSM) (até a ocorrência do Evento de Liberação Cotas Fundo CLSM)

Onde:

Saldo Devedor: corresponde ao saldo devedor dos CRI, incluindo o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração devida e não paga e demais encargos devidos;

Valor de Avaliação dos Imóveis: corresponde ao valor de venda dos Imóveis, cuja Alienação Fiduciária esteja registrada, apurado nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária.

Patrimônio Líquido do Fundo CLSM: corresponde ao patrimônio líquido do Fundo CLSM em cada Data de Verificação LTV, sendo certo (i) o Cedente e o TRXF11 se obrigaram a disponibilizar à Securitizadora as demonstrações financeiras do Fundo CLSM com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência a cada Data de Verificação LTV; e (ii) que após a ocorrência do Evento de Liberação Cotas Fundo CLSM, o Patrimônio Líquido do Fundo CLSM deverá deixar de ser contabilizado no cálculo da Razão de Garantia.

2.10.3.1. A verificação do cumprimento da Razão de Garantia será realizada pela Securitizadora anualmente, na Data de Verificação LTV, sendo a primeira verificação até o 8º (oitavo) Dia Útil do mês de julho de 2027, sempre com base nos laudos de avaliação dos imóveis atualizados (assim entendidos aqueles emitidos há menos de 60 (sessenta) dias da Data de Verificação LTV) emitidos por uma Empresas de Avaliação Autorizadas, a serem fornecidos pela Cedente à Emissora até 30 (trinta) dias antes da Data de Verificação LTV. O Cedente enviará ao Agente Fiduciário cópia do laudo de avaliação e o resultado da apuração da Razão de Garantia acima para fins de acompanhamento.

2.10.3.2. Se, em qualquer Data de Verificação LTV, for constatado o descumprimento da Razão de Garantia, a Emissora deverá notificar o Cedente em até 3 (três) Dia Útil da Data de Verificação LTV em questão, com cópia ao Agente Fiduciário, para que o Cedente apresente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora, realize a recompra compulsória de montante suficiente dos Créditos Imobiliários a fim de reenquadrar a Razão de Garantia ou apresente garantias adicionais, em valor necessário para que a Razão de Garantia seja recomposta, as quais deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que o Cedente se obrigou a arcar com todos e quaisquer custos referentes aos aditamentos dos Documentos da Operação aplicáveis para tanto, os quais deverão ser formalizados em um prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da aprovação em sede de Assembleia Especial de Investidores.

2.10.3.3. Em caso de não aprovação, pela Assembleia Especial de Investidores, do novo ativo oferecido em garantia, o Cedente ficará obrigado a recomprar Créditos Imobiliários (de forma proporcional ao valor de cada CCI) na medida necessária para o reenquadramento da Razão de Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados data em que a Assembleia Especial de

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Investidores recusou o pleito de outorga de novas garantias ou, caso tal Assembleia Especial de Investidores não tenha sido realizada ou não tenha sido obtido o quórum necessário de deliberação, da data em que a Assembleia Especial de Investidores deveria ocorrer em segunda convocação.

2.10.4. Os Créditos Imobiliários (VA) somados aos Recebíveis Adicionais deverão, a todo tempo, assegurar um ICSD mínimo de 1,30x (um inteiro e trinta centésimos), apurado conforme a seguinte fórmula:

ICSD = (Receita de Locação + Recebíveis Adicionais) / Serviço da Dívida

Onde:

Receita de Locação e Recebíveis Adicionais: corresponde à totalidade dos recursos oriundos dos Contratos de Locação (VA) efetivamente recebidos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários e dos Recebíveis Adicionais efetivamente recebidos na Conta Vinculada, líquido de tributos; e

Serviço da Dívida: corresponde ao valor da próxima parcela vincenda da Remuneração dos CRI ("PMT") e demais obrigações e encargos previstos no Termo de Securitização.

2.10.4.1. O ICSD será apurado pela Emissora em cada Data de Verificação, sendo certo que a primeira verificação ocorrerá no 12º (décimo segundo) dia do mês agosto de 2026. Em cada uma das Datas de Verificação, deverão ser respeitadas as regras estabelecidas no Contrato de Cessão.

2.11. Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, mediante dedução do Valor de Cessão, por conta e ordem do Cedente, um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), que será destinado ao pagamento de parcelas da Amortização Programada e/ou Remuneração dos CRI, exclusivamente em caso de insuficiência ou atraso nos pagamentos dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI, conforme a destinação prevista neste Termo de Securitização e observado o disposto abaixo.

2.11.1. O Fundo de Reserva será constituído em valor equivalente ao necessário para pagamento das próximas 02 (duas) parcelas de Remuneração vincendas dos CRI e deverá, a todo tempo, corresponder a 02 (duas) parcelas de Remuneração vincenda dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). Caso o Fundo de Reserva deixe de atender, em uma Data de Pagamento da Remuneração, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto até a próxima Data de Pagamento da Remuneração por meio de aporte do Cedente ou, caso este não manifeste à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis o interesse em realizar o aporte, por meio de retenção dos Créditos Imobiliários.

2.11.2. Na hipótese de Recompra Facultativa ou Recompra Compulsória, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva será recalculado em até 3 (três) Dias Úteis subsequentes ao da efetivação da Recompra Facultativa ou Recompra Compulsória, de modo a refletir o valor correspondente a 02 (duas) parcelas de Remuneração vincendas dos CRI. Eventual valor que exceder o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, desde que o Cedente esteja adimplente com as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação será liberado ao Cedente no

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da apuração prevista nesta Cláusula.

2.12. Fundo de Despesas. Adicionalmente, parte dos recursos integralizados nos CRI, em valor equivalente ao necessário para pagamento de 6 (seis) meses das Despesas Recorrentes ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") ficarão retidos na Conta Centralizadora, mediante dedução do Valor de Cessão, por conta e ordem do Cedente, para formação de um fundo destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias previstas nos Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente. Caso, a qualquer tempo, o saldo do Fundo de Despesas seja inferior ao necessário para pagamento das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, conforme o caso, referentes aos próximos 3 (três) meses, nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora poderá, observada a Cascata de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos respectivos Créditos Imobiliários para recomposição do Fundo de Despesas, sendo certo que, caso estes valores não sejam suficientes, o Cedente deverá providenciar a recomposição do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do comunicado que lhe for encaminhado pela Securitizadora nesse sentido. Caso o Cedente não honre com a recomposição do Fundo de Despesas, estes valores deverão ser arcados pelos Titulares de CRI com recursos dos Patrimônio Separado, inclusive mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora, se aplicável, na forma prevista neste Termo de Securitização.

2.13. Liberação dos Fundos. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente, após o pagamento de tributos, taxas e/ou encargos, para a Conta do Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, das despesas da Emissão e do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário.

2.14. Aplicações Financeiras Permitidas. Os recursos depositados no Fundo de Reserva e Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta Centralizadora até a integral liquidação de todas as obrigações assumidas no âmbito dos CRI e permanecerão investidos em Certificados de Depósito Bancário ("CDB") com liquidez diária, atrelados ao CDI, emitidos preferencialmente pelo Banco BTG Pactual S.A. ("Aplicações Financeiras Permitidas").

2.14.1. As Aplicações Financeiras Permitidas poderão ser substituídas, sem a necessidade de Assembleia Especial de Investidores, por CDB com liquidez diária, atrelados ao CDI, emitidos (i) pelo Itaú Unibanco S.A.; ou (ii) desde que com o consentimento expresso do Cedente, por outra instituição financeira com nota de classificação de risco (*rating*) de mínimo "AAA" emitida pela Moody's, pela Standard & Poor's ou Fitch Ratings ("Instituição Financeira Autorizada"). A Emissora não será responsável por quaisquer perdas decorrentes da aplicação dos recursos do Patrimônio Separado de acordo com os termos da Cláusula 2.14 acima e da presente cláusula.

2.14.2. Em caso de rebaixamento na classificação de risco (*rating*) da Instituição Financeira Autorizada, as Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser resgatadas e os recursos investidos em CDBs de emissão de outra Instituição Financeira Autorizada que possua a nota de classificação de risco (*rating*) prevista na Cláusula 2.14 acima, o que deverá ser feito em até 10 (dez) Dias Úteis contados recebimento pela Securitizadora do relatório coma

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

informação do rebaixamento do rating.

2.14.3. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a rentabilidade mínima, quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Aplicações Financeiras Permitidas sejam oriundos de conduta dolosa da Securitizadora, conforme decisão transitado em julgado.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA EMISSÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários são emitidos em série única e possuem as seguintes características:

(i) Emissão: esta é a 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

(ii) Séries: a Emissão será realizada em série única;

(iii) Procedimento de *Bookbuilding*: no âmbito da Oferta, os Coordenadores organizaram um procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (previsto nos Prospectos da Oferta), sem lotes mínimos ou máximos, para definir a taxa final para a Remuneração dos CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*"), sendo que:

(a) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação da taxa final da Remuneração dos CRI consistiram: (1) no estabelecimento de taxa teto para a Remuneração dos CRI, a qual foi divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar ("Taxa Teto"); (2) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores indicaram nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, a qual não poderia ser superior à taxa teto como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (3) para apuração da taxa final foi observado o procedimento descrito abaixo;

(b) No âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os seguintes procedimentos:

(1) o Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), pôde enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Preliminar ("Período de Reserva"), sendo certo que o recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e no Prospecto Preliminar e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar foi disponibilizado nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(2) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deveria indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento, uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não fosse superior à taxa teto, bem como a quantidade mínima de CRI que desejava subscrever como condição para sua aceitação à Oferta e sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(3) os Investidores também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(4) findo o Período de Reserva, os Coordenadores consolidaram todas as intenções de investimento recebidas, inclusive as efetuadas pelos Investidores, nos termos do item (3) acima;

(5) para a apuração da taxa final da Remuneração dos CRI, foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas (que não poderiam ser inferiores à taxa mínima), adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores (observada a taxa teto), até que fosse atingido o valor da Emissão;

(6) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, foram desconsideradas no referido procedimento de apuração Remuneração dos CRI; e

(7) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento teria sido cancelada pelos Coordenadores.

(c) Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, §3º, da RCVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas foram levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto por Investidores Qualificados.

(d) Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, fosse verificado que o

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

total de CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta excedeu a quantidade de CRI ofertada, haveria o rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram as taxas de Remuneração de CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateadas de forma discricionária, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da RCVM 160, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

(e) **Os Coordenadores optaram pela forma discricionária do Procedimento de *Bookbuilding*, em contraposição ao modelo de rateio automático (leilão holandês) previsto no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA**.

(f) Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o seu resultado foi ratificado por meio de aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, formalizados antes da Primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente e/ou pela Emissora ou, ainda, aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

(g) O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado em 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, §4º, da RCVM 160.

(h) A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (1) 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 (2) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas nos Prospectos, nos termos da RCVM 160.

(i) A intenção de investimento deveria: (1) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (2) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (3) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do(s) Prospecto(s), conforme o caso, e da Lâmina da Oferta; e (4) nos casos em que houvesse 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.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(j) Os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiveram suas intenções alocadas, foram dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da RCVM 160.

(k) As intenções de investimento enviadas/formalizadas devem ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

(l) Recomendou-se aos Investidores que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto e da Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem 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 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.

(m) Cada Investidor interessado em participar da Oferta deveria assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado nos termos da RCVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

(n) Os Coordenadores disponibilizaram modelo aplicável de intenção de investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deveria observar o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da RCVM 160.

(o) Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"), mediante o pagamento à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

(p) Pessoas Vinculadas. os Investidores que fossem Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) puderam enviar intenção de investimento, pedido de reserva ou ordem de investimento para subscrição dos CRI a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, sendo certo que os Investidores que fossem Pessoas

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Vinculadas e que tenham encaminhado pedido de reserva ou ordem de investimentos no Período de Reserva não foram considerados no processo de definição da taxa final da Remuneração dos CRI, isto é, não participaram do Procedimento de *Bookbuilding*, ficando permitida somente a indicação de taxa mínima da Remuneração dos CRI a ser considerada para sua alocação e participação na Oferta, que não foi, sob quaisquer circunstâncias, utilizada para definição da taxa final da Remuneração dos CRI (isto é, para o *Procedimento de Bookbuilding*);

(q) Caso fosse verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, observada a Taxa Teto da Remuneração dos CRI, não seria permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da RCVM 160;

(r) Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertado, observada a Taxa Teto da Remuneração dos CRI, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta;

(s) Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da RCVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta no item (q) 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 no item (q) acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral dos CRI demandados por Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas; e

(t) 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.

(8) Coobrigação da Emissora: não há;

(9) Identificação do Lastro: os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, representados pelas CCIs, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão CCI;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(10) Quantidade de CRI: 410.000 (quatrocentos e dez mil) CRI;

(11) Valor Total da Emissão: R$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais) de CRI ("Valor Total da Emissão");

(12) Valor Nominal Unitário: os CRI têm valor nominal unitário no montante de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário" ou "Valor Nominal Unitário dos CRI");

(13) Data e Local de Emissão: para todos os efeitos e fins legais, a Data de Emissão dos CRI será 30 de junho de 2026. O local de emissão é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(14) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e adicionalmente por extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(15) Data de Vencimento: os CRI possuem prazo de 2.183 (dois mil cento e oitenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de junho de 2032;

(16) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário conforme declaração da Emissora constante no Anexo V ao presente Termo de Securitização, nos termos do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à RCVM 60;

(17) Garantia Flutuante: não haverá garantia flutuante e não existirá qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(18) Garantias: as Obrigações Garantidas serão garantidas pelas Alienações Fiduciárias de Imóveis. Além disso, serão outorgadas garantias adicionais que assegurarão o cumprimento de determinadas obrigações do Cedente no âmbito do Contrato de Cessão, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária;

(19) Ambiente de Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(20) Multa e Juros Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento: (i) multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

montante inadimplido; e (ii) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária no âmbito do CRI, em razão de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento e dos CRI, a Securitizadora não poderá ser responsabilizada, exceto se tais eventos decorrerem de dolo, culpa grave, descumprimento de obrigação legal ou regulamentar, ou de falha na contratação, supervisão ou substituição dos referidos terceiros, quando aplicável;

(21) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Vencimento, a Emissora disponibilizará o respectivo pagamento na conta indicada pelo respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir das referidas Datas de Vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;

(22) Atraso no Recebimento do Pagamento: a não indicação da conta pelo Titular do 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; e

(23) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.1.1. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato de posição de depósito expedido pela B3, em nome do respectivo Titular de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 e adicionalmente por extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.1.2. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares de CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

3.2. Oferta dos CRI. A Oferta será devidamente registrada na CVM, sob o rito automático de distribuição, sem análise prévia, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da RCVM 160, da Lei 6.385, da RCVM 60, conforme alteradas, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.2.1. Público-Alvo. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, respeitadas as demais disposições na regulamentação vigente.

3.2.1.1. Restrição à negociação em mercado secundário. Os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) livremente entre Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da RCVM 160, e desde que atendidos os requisitos da RCVM 60 e da RCVM 160, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

3.2.2. Requerimento de Registro Automático. O registro da Oferta perante a CVM será requerido pelo Coordenador Líder e automaticamente concedido pela CVM, mediante o atendimento das condições e a submissão dos documentos mencionados no artigo 27, I da RCVM 160.

3.2.3. Regime de Distribuição. A distribuição dos CRI será realizada pelos Coordenadores, sob o regime de garantia firme, observado que os CRI serão integralizados somente após a concessão do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 59 da RCVM 160.

3.2.4. Após a divulgação do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta.

3.2.5. Os Coordenadores poderão convidar, a seu exclusivo critério, Participantes Especiais (conforme definido no Contrato de Distribuição) com a finalidade de auxiliá-lo na colocação de Oferta, por meio da assinatura de termo de adesão do Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.2.6. Período de Distribuição. A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta pelos Investidores será 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 RCVM 160.

3.2.6.1. Subscrição e Integralização dos CRI. Na Primeira Data de Integralização, os CRI serão subscritos e integralizados por seu Valor Nominal Unitário. Após a Primeira Data de Integralização, os CRI serão subscritos e integralizados pelo Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, desde a sua Data de Emissão até a data efetiva da integralização dos CRI ("Preço de Integralização").

3.2.6.2. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização. Caso os CRI venham a

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ser subscritos com deságio, o valor do deságio será integralmente descontado do Comissionamento devido aos Coordenadores, de forma que o deságio não resultará em alteração nos custos totais (custo *all-in*) para o Cedente. O ágio ou deságio, conforme o caso, serão aplicados na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, a exclusivo critério dos Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes condições: (a) alteração dos componentes de cálculo da remuneração; ou (b) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA.

3.2.6.3.A integralização dos CRI será realizada via B3.

3.2.6.4.Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de valores de investimento mínimos ou máximos.

3.2.6.5.O plano de distribuição dos CRI deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; (iii) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas que não sejam consideradas Pessoas Vinculadas; e (iv) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar (a) do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, a serem disponibilizados ao mercado quando da divulgação do Aviso ao Mercado, e (b) do Prospecto Definitivo da Oferta, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, a ser realizada nos termos do artigo 13 da RCVM 160, sendo certo que todos os documentos acima mencionados serão disponibilizados nos Meios de Divulgação.

3.2.6.6.Lote Adicional. A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade de CRI aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, opção de lote adicional dos CRI, nos termos do artigo 50, parágrafo único, da RCVM 160.

3.2.7. Anúncio de Encerramento. O encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 76 da RCVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), quando da verificação do primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo da Oferta (nos termos da Cláusula 3.2.6 acima); ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta.

3.2.8. Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da RCVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento das intenções de investimento da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

3.2.8.1.Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

caso de silêncio.

3.2.8.2.Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos Documentos da Operação.

3.2.9. Registro na ANBIMA. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA"), e dos artigos 15 e 19 do "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, quando mencionado em conjunto com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.3. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora, observado o disposto no Contrato de Cessão, para pagamento do Valor de Cessão na forma prevista no Contrato de Cessão e no presente Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"), observadas as retenções dos Fundos.

3.4. Declarações. Para fins da RCVM 60, seguem como Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

3.5. A Instituição Custodiante declara que possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como regras, procedimentos e controles internos adequados, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da RCVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual da referida declaração.

3.6. Banco Liquidante. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas do Cedente, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI executados por meio da B3.

3.7. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

3.8. Carta Conforto. Não será emitida carta conforto ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca das informações financeira da Emissora e/ou dos Devedores Relevantes.

3.9. Derivativos. não há.

3.10. Códigos ISIN. BRVERTCRIEB6.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA E CASCATA DE PAGAMENTOS

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

4.1. Atualização Monetária dos CRI. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), aplicado anualmente, na Data de Atualização CRI, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após amortização, incorporação de Remuneração, se houver, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado resultante da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)$$

Onde:

NIk = Número índice do IPCA referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização CRI.

NIk-1 = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês de maio do ano imediatamente anterior ao ano a que se refere NIk. Exclusivamente para a primeira Data de Atualização CRI, o NIk-1 deverá ser o valor do número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2026.

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
(ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
(iii) Considera-se como mês de atualização o período anual compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas dos CRI; e
(iv) Os fatores resultantes da expressão acima são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.1.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada,

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

em sua substituição, o IGPM/FGV, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.1.1.2. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o IGPM/FGV; ou (iii) exclusivamente na ausência deste, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com o Cedente, sobre o novo parâmetro de atualização monetária ("Novo Índice de Correção Monetária"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada observando os termos e condições deste Termo de Securitização.

4.1.1.3. Até a deliberação do Novo Índice de Correção Monetária, será utilizado, para atualização monetária dos CRI, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente.

4.1.1.4. Caso o IPCA/IBGE volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado, conforme aplicável, para o cálculo da correção monetária dos CRI, desde o dia de sua indisponibilidade.

4.1.1.5. Na hipótese em que os Titulares de CRI não aprovarem o Novo Índice de Correção Monetária ou caso seja realizada a Assembleia Especial de Investidores e não seja atingido o quórum suficiente para deliberação da matéria em primeira e segunda convocação, respectivamente, o Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários (com o consequente Resgate Antecipado dos CRI) (i) no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Especial de Investidores ocorreu, considerando primeira e segunda convocações, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor de Recompra, sem incidência de qualquer prêmio.

4.1.2. Remuneração dos CRI. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,4123% (nove inteiros e quatro mil cento e vinte e três décimos de milésimo por cento) ao ano ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = Vna \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios unitários acumulados devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:

i = 9,4123

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração, o "Fator Juros" será calculado até a Data de Vencimento no respectivo mês de pagamento.

4.1.3. Amortização dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será pago integralmente em parcela única na Data de Vencimento dos CRI ("Amortização Programada").

4.1.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. A Remuneração dos CRI será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI" e quando referida em conjunto e indistintamente com uma Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, uma "Data de Pagamento dos CRI").

4.2. Os valores decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser utilizados na seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

(i) Despesas do Patrimônio Separado, inclusive despesas extraordinárias do Patrimônio Separado, conforme aplicável;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

(iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário, e somente nos casos que o Valor Mínimo do Fundo de Reserva tenha sido atingido e o Cedente não tenha aportado recursos desde a última Data de Pagamento da Remuneração para fins de recomposição do Fundo de Reserva;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(iv) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;

(v) Remuneração dos CRI em atraso;

(vi) Pagamento da próxima parcela **vincenda** da Remuneração; e

(vii) Liberação do excedente para o Cedente, a título de Ajuste do Valor de Cessão, se e quando aplicável nos termos do Contrato de Cessão.

4.3. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista ou decorrente do presente Termo de Securitização, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro Encargo Moratório, se a data de vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA QUINTA – RESGATE E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DOS CRI

5.1. Amortização Extraordinária. A Emissora deverá amortizar extraordinariamente de forma parcial os CRI nas hipóteses de antecipação **parcial** do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários que lhes servem de lastro em razão de (i) Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários; (ii) Recompra Facultativa de um ou mais Créditos Imobiliários; (iii) Recompra Compulsória Venda Programada; e (iv) pagamento de Multa Indenizatória com relação a apenas parte dos Créditos Imobiliários ("Amortização Extraordinária").

5.1.1. No caso de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mencionado na Cláusula 5.1 acima, os CRI serão amortizados parcialmente no montante dos Créditos Imobiliários que venham a ser recebidos pela Emissora para realização da Amortização Extraordinária, sendo que tal montante deve ser limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

5.2. Resgate Antecipado Total dos CRI: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos respectivos Créditos Imobiliários que lhes servem de lastro em razão de (i) Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários; (ii) Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários; (iii) pagamento de Multa Indenizatória com relação à totalidade dos Créditos Imobiliários; (iv) Recompra Compulsória Venda Programada quando (iv.a) o valor obtido com a venda de um ou mais Imóveis forem suficientes para o integral Resgate Antecipado dos CRI, ou (iv.b) quando o valor obtido com a venda de um ou mais Imóveis exceder o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI previsto na Cláusula 5.1.1 acima ("Resgate Antecipado").

5.2.1. O valor a ser pago aos Titulares de CRI em razão de uma Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado decorrente de Recompra Compulsória ou de Recompra Compulsória Venda Programada será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, na data da recompra, acrescido da Remuneração, de quaisquer tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais pendentes relacionadas aos Créditos Imobiliários e/ou aos CRI, na data do efetivo pagamento, em

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ambos os casos conforme fórmula abaixo ("Saldo Devedor dos CRI" e "Valor de Amortização ou Resgate" ou "Valor de Recompra Compulsória ou Programada").

$$R = SD_{CRI}$$

Onde:

R = Valor de Recompra Compulsória ou Programada.

SD_{CRI} = saldo devedor dos CRI a serem liquidados, acrescido da Remuneração devida desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e calculado conforme o Termo de Securitização, acrescidos de quaisquer tributos, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e demais encargos contratuais e legais pendentes relacionadas à série, na data do efetivo pagamento.

5.2.2. Em caso de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, conforme o caso, decorrente de Recompra Facultativa, Recompra Compulsória oriunda de Alteração Proibida do Lastro ou de antecipação do fluxo dos Créditos Imobiliários, por qualquer razão que não aquela decorrente de Recompra Compulsória Venda Programada, sem aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, a recompra se dará mediante pagamento equivalente ao maior entre os critérios mencionados nos itens (A) e (B) abaixo ("Valor de Recompra Facultativa"):

(A) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), conforme o caso, até a data da Recompra Facultativa (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; ou

(B) a soma (a) do valor presente de cada parcela remanescente de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e da Remuneração calculados pro rata temporis desde a data da Recompra Facultativa até a Data de Vencimento dos CRI, sendo cada parcela trazida a valor presente até a data da Recompra Facultativa utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente dos CRI, conforme o caso, na data da Recompra Facultativa, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Recompra Facultativa calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:

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

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Integralização até a data da Recompra Facultativa;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso;

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

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

$$\boldsymbol{FPVk} = \left[(\mathbf{1} + \boldsymbol{TESOUROIPCA})^{\frac{\boldsymbol{NK}}{\mathbf{360}}}\right]$$

Onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data da Recompra Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC\mathrm{t}}{(1+i)^{\frac{t}{360}}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\frac{FC\mathrm{t}}{(1+i)^{\frac{t}{360}}}}\right]}{360}$$

n = número de Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e/ou Data de Pagamento de Principal dos CRI;

t = número de Dias Úteis entre a data da Recompra Facultativa e as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e/ou Data de Pagamento de Principal dos CRI previstas nesse Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

FCt = valor projetado de pagamento da Remuneração e/ou Amortização Programada no prazo de t dias úteis; e

i = taxa de remuneração até, no máximo, em percentual e ao ano, aquela definida nesse Termo de Securitização.

5.2.2.1. Caso o Cedente venha a realizar a Recompra Facultativa a partir de 15 de março de 2032, a Recompra Facultativa será realizada pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada (ou seja, sem o acréscimo ou cálculo de prêmio).

5.3. Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Recompra Compulsória Venda Programada e eventos de Multa Indenizatória. Os eventos que poderão dar ensejo à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI estão descritos nas cláusulas a seguir e replicam os direitos e obrigações previstos no Contrato de Cessão.

5.3.1. Recompra Compulsória Automática. Conforme previsto no Contrato de Cessão, o Cedente deverá, mediante envio de notificação pela Emissora, independentemente de deliberação pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, recomprar a integralidade ou parte dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada ("Recompra Compulsória"), caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo, observados os prazos de cura adiante definidos, sendo certo que todos os recursos oriundos da Recompra Compulsória deverão ser utilizados exclusivamente para a Amortização Extraordinária dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI e de eventuais despesas do Patrimônio Separado, conforme aplicáveis ("Eventos de Recompra Compulsória Automático"):

a) Caso (i) as cotas de emissão do Cedente sejam vendidas, cedidas, alienadas, gravadas, oneradas, dadas em garantia ou de outra forma transferidas; ou (ii) caso a **BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.** (CNPJ n.º 09.631.542/000137) ("Gestora BTG") deixe, a qualquer tempo, de ser a gestora do Cedente, os Créditos deverão ser recomprados (1) pelo Valor de Recompra Facultativa caso qualquer desses eventos ocorra até o dia 15 de junho de 2030; ou (2) pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada caso qualquer desses eventos ocorra a partir do dia 15 de junho de 2030, sendo certo que não darão ensejo às obrigações de Recompra Compulsória descritas nos itens (1) e (2) acima (x) a venda das cotas para o BTG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 08.098.114/0001-28), o BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 45.188.176/0001-57) ou o BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND MULTIESTRATEGIA FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 57.469.492/0001-86), desde que a Gestora BTG continue figurando como gestora do Cedente ("Cessionários Autorizados"); ou (y) a trocar do gestor do Cedente para o Banco BTG Pactual S.A., suas controladas, coligadas ou entidades sob controle comum estão autorizadas e acima;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

b) Caso haja a liquidação, dissolução ou incorporação do Cedente ou eventos de natureza similar, exceto no caso de incorporação do Cedente por um dos Cessionários Autorizados ("Reorganização Permitida");

c) Não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias por ele assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do seu inadimplemento ou, se for o caso, no prazo específico estabelecido de forma diversa nos Documentos da Operação, sem prejuízo da aplicação de eventuais multas e encargos de mora aplicáveis contados do seu inadimplemento;

d) Se, sem o expresso e prévio consentimento dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ocorrer a cessão ou qualquer forma de transferência, no todo ou em parte, a terceiros, dos direitos e obrigações do Cedente previstos no Contrato de Cessão, nos Contratos de Locação ou quaisquer Documentos da Operação, exceto nos casos de cessão a qualquer dos Cessionários Autorizados;

e) Caso os Créditos Imobiliários deixem de ser pagos na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários por solicitação expressa do Cedente às Locatárias, prejudicando o fluxo de pagamento da Operação;

f) Caso o Cedente não recomponha o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva nos termos e nos prazos previstos no presente Contrato de Cessão;

g) Em caso de rescisão, resilição ou extinção de qualquer forma de qualquer dos Contratos de Locação sem que tenha havido, no prazo estipulado nos Contratos de Locação, o pagamento de multa em montante suficiente para possibilitar a recompra total dos Créditos Imobiliários relativos a tal Contrato de Locação na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis (conforme abaixo definido) estiver em curso ou a Opção de Substituição (conforme abaixo definido) tiver sido concluída.

5.3.2. Recompra Compulsória Não-Automática: Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem pela não exigibilidade da obrigação de Recompra Compulsória pelo Cedente do(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliários(s), conforme o caso ("Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática" e, em conjunto com Eventos de Recompra Compulsória Automática, os "Eventos de Recompra Compulsória"):

a) Caso os Créditos Imobiliários e/ou qualquer Contrato de Locação sejam considerados nulos e/ou inválidos e/ou venham a ser reclamados por titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à cessão dos referidos Créditos Imobiliários à Emissora e que não tenham sido devidamente baixados em prazo compatível para não prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, excetuados os

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

b) Caso tenha sido proferida uma decisão judicial que tenha por objeto qualquer dos Contratos de Locação ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos respectivos Créditos Imobiliários, que gere a interrupção do pagamento, mesmo que parcial, dos Créditos Imobiliários, excetuados os casos em que (i) tenha sido obtido efeito suspensivo; ou (ii) o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

c) Caso determinada Alienação Fiduciária não seja celebrada, prenotada, registrada e/ou constituída nos prazos indicados nos respectivos Instrumentos de Alienação Fiduciária, desde que por ato ou fato atribuível ao Cedente;

d) Ocorrência de evicção de direito referente a determinado Imóvel, transitada em julgado ou que afete negativamente o fluxo dos respectivos Créditos Imobiliários, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

e) For verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente no presente Contrato de Cessão e em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que afete os Créditos Imobiliários ou as Garantias;

f) Não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias por ele assumidas por força do Contrato de Cessão e/ou dos Instrumentos de Alienação Fiduciária e que dependam exclusivamente do Cedente, que não tenha sido sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do seu inadimplemento ou, se for o caso, no prazo específico estabelecido de forma diversa nos referidos documentos, sem prejuízo da aplicação de eventuais multas e encargos de mora aplicáveis contados do seu inadimplemento;

g) Caso haja a troca de qualquer Locatária dos Contratos de Locação, exceto se nas hipóteses autorizadas no item (c) da Cláusula 1.4.1 do Contrato de Cessão;

h) Caso o Comprador ou qualquer das Locatárias tenham obtido decisão, judicial ou extrajudicial, com efeito imediato com base em qualquer exceção, defesa ou outra espécie de embargo ou objeção, condenando ao pagamento, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários ou dos aluguéis que afetem os Créditos Imobiliários com fundamento em qualquer ato ou fato de responsabilidade do Cedente, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída;

i) Se o Cedente, o TRXF11 ou qualquer entidade que pertençam ao grupo econômico destes, e/ou quaisquer prestadores de serviços essenciais destes, direta ou indiretamente, praticar qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial, arbitral ou extrajudicial, o Contrato de Cessão ou qualquer de suas respectivas cláusulas;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

j) Caso o Cedente realize uma Alteração Proibida do Lastro ou viole qualquer disposição aplicável às Garantias, salvo mediante autorização prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI, exceto se a Alteração Proibida do Lastro for revertida até 3 (três) Dias Úteis antes da data prevista para a realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação e a Cedente comunique neste mesmo prazo à Emissora;

k) Caso o ICSD fique abaixo de 1,0x em 6 (seis) verificações consecutivas ou 6 (seis) alternadas ao longo de um intervalo de 12 (doze) meses;

l) Caso (i) a propriedade do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes não seja regularizada em nome do Fundo e a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes não seja constituída em até 12 (doze) meses contados da primeira integralização dos CRI; (ii) a propriedade do Imóvel Mateus Juazeiro não seja regularizada em nome do Fundo e a Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Mateus Juazeiro não seja constituída em até 18 (dezoito) meses contados da primeira integralização dos CRI prorrogáveis automaticamente por mais 6 (seis) meses; e (iii) a Alienação Fiduciária do Imóvel Sam's Club Jabaquara não seja celebrado em até 90 (noventa) dias contado da primeira data de integralização, excetuados os casos em que o Processo de Substituição dos Imóveis estiver em curso ou a Opção de Substituição tiver sido concluída; e/ou

m) Não adoção, pelo Cedente, das medidas necessárias à recomposição da Razão de Garantia nas hipóteses, forma e prazos estabelecidos no Contrato de Cessão.

5.3.3. Recompra Facultativa. O Cedente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do dia 15 de junho de 2027, inclusive, recomprar facultativamente a totalidade dos Créditos Imobiliários ou parte deles, desde que tal parte corresponda ao preço de aquisição de um ou mais imóveis, assim possibilitando o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso ("Recompra Facultativa").

5.3.3.1. O Cedente poderá recomprar facultativamente parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários.

5.3.3.2. Nas hipóteses em que o Cedente deseja recomprar facultativamente os Créditos Imobiliários, deverá, nos termos do Contrato de Cessão, notificar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da realização do pagamento da Recompra Facultativa ("Notificação de Recompra Facultativa"). A Notificação de Recompra Facultativa deverá conter: (a) a data prevista para a Recompra Facultativa ("Data Prevista de Recompra"); (b) o Valor de Recompra devido à Securitizadora, devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra Facultativa. O Cedente poderá, com pelo menos 1 (um) Dia Útil de antecedência à Data Prevista de Recompra, cancelar a Recompra Facultativa por meio de notificação escrita à Securitizadora informando as razões do cancelamento. O eventual não cumprimento dos termos da Notificação Recompra Facultativa pelo Cedente não lhes acarretará o pagamento de nenhuma multa, encargo, penalidade, perda ou dano de qualquer natureza em favor da Securitizadora.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

5.3.3.3.Os recursos necessários para a realização da Recompra Facultativa deverão ser disponibilizados pelo Cedente, na Conta Centralizadora, até as 15:00 (quinze horas) do Dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento da Recompra Facultativa, sob pena arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora.

5.3.4. Recompra Compulsória Venda Programada. O Cedente poderá vender os Imóveis e utilizar o valor da venda integralmente na recompra obrigatória dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação que tenha por objeto o Imóvel vendido, mediante depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora em montante equivalente ao Valor de Recompra Compulsória ou Programada, observada a obrigação de liberação da Alienação Fiduciária sobre o respectivo Imóvel nos termos do Contrato de Cessão.

5.3.4.1.Caso qualquer dos Imóveis seja vendido antes de 15 de junho de 2030, os recursos oriundos da venda de tal(is) Imóvel(is) deverão ser utilizados na Recompra Facultativa dos respectivos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Facultativa. Em caso de venda dos Imóveis a partir de 15 de junho de 2030, os recursos oriundos da venda de tal(is) Imóvel(is) deverão ser utilizados na recompra dos respectivos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Compulsória ou Programada.

5.3.4.2.O Cedente deverá, até 02 (dois) Dias Úteis antes da data de vencimento do CRI ("Obrigação de Recompra Programada"), (i) vender a totalidade dos Imóveis e realizar a Recompra Compulsória Venda Programada com relação à totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (ii) caso um ou mais Imóveis não tenham sido vendidos, realizar, com recursos próprios (ou seja, recursos não oriundos da venda dos Imóveis), a Recompra Compulsória Venda Programada.

5.3.4.3.A recompra em razão da venda de Imóveis deverá ser realizada sempre por no mínimo o valor do respectivo Crédito Imobiliário. Caso o Cedente venda qualquer dos Imóveis por valor superior ao valor do respectivo Crédito Imobiliário e queira utilizar o excedente para recomprar outros Créditos Imobiliários, tais Créditos Imobiliários deverão ser recomprados pelo Valor de Recompra Facultativa.

5.3.5. Multa Indenizatória: Sem prejuízo das responsabilidades do Cedente declaradas no Contrato de Cessão e das obrigações do Cedente de adotar as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, o Cedente será, nos termos do Contrato de Cessão, o único e exclusivo responsável em relação à Securitizadora pela existência, suficiência, legitimidade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias até que todos os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários tenham sido realizados. O Cedente ficará sujeito a uma multa ("Multa Indenizatória") correspondente ao Valor de Recompra Compulsória ou Programada, na ocorrência dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"), sendo certo que a Securitizadora notificará o Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal ocorrência:

(i) caso sejam reconhecidas ou declaradas por decisão judicial com exigibilidade imediata cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal a ilegitimidade,

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

inexistência, nulidade, invalidade, ineficácia, ilegalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários ou do Contrato de Cessão, que gere uma efetiva redução do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;

(ii) o direito de exigir que o Cedente realize a Recompra Compulsória nos termos do Contrato de Cessão, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo da Emissora; e/ou

(iii) caso o Contrato de Cessão seja resilido, rescindido ou de qualquer forma resolvido sem o seu adimplemento.

5.3.5.1.Nos termos do Contrato de Cessão, quando o evento que deu origem à Multa Indenizatória, conforme aplicável, disser respeito a menos do que a totalidade dos Imóveis, Contratos de Locação ou Créditos Imobiliários, a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória existirá somente com relação aos respectivos Créditos Imobiliários afetados, ensejando somente a Amortização Extraordinária dos CRI.

5.3.5.2.A Multa Indenizatória será paga no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

5.3.5.3.O pagamento da Multa Indenizatória nunca será cumulado com o pagamento do Valor de Recompra.

5.4. Comunicação à B3. A Emissora deverá comunicar a B3 da realização do Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Total. O pagamento dos CRI resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Banco Liquidante.

5.5. Os recursos necessários para Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado deverão ser disponibilizados pelo Cedente, na Conta Centralizadora, até as 15h (quinze horas) do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data em que será realizado o evento, sob pena de arcar com os encargos aplicáveis em razão do atraso na disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA SEXTA – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

6.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos no artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, a Conta Vinculada, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário constituído neste Termo

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

de Securitização será registrado pela Emissora na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

6.2. Separação Patrimonial. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, pelas CCIs, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pela Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, pela Conta Vinculada, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

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

6.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

6.2.4. A Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 6.2.3 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitido que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

6.2.5. Na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 6.2.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

6.2.6. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à RCVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo V ao presente Termo de Securitização, a

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

6.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.3.1. Administração do Patrimônio Separado. Observado o disposto nesta Cláusula Sexta, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514 e a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

6.3.2. A Emissora somente responderá pela insuficiência ou pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovados mediante decisão transitada em julgado.

6.3.3. Observado o quanto previsto no Contrato de Cessão, a Emissora fará jus ao recebimento da taxa de administração mensal, no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) devidos anualmente, líquidos de todos e quaisquer tributos/taxas/impostos, atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die* se necessário ("Taxa de Administração"), sendo o primeiro pagamento em até 5 (cinco) dias da data da primeira integralização dos CRI e os demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.3.4. Nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização a Taxa de Administração será custeada pelo Cedente, pelo Fundo de Despesas, e na falta destes, pelo Patrimônio Separado conforme disposto neste Termo de Securitização.

6.3.5. A Taxa de Administração somente deixará de ser devida após o integral atendimento das Obrigações Garantidas e liquidação dos CRI, seja pela liquidação integral ou Resgate Antecipado dos CRI, exceto caso ainda existam em aberto quaisquer valores devidos para a Emissora e/ou para os demais prestadores de serviços, e/ou, mesmo após a liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, sob qualquer esfera, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

6.4. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á no último dia útil de março de cada ano, sendo certo que o primeiro exercício será referente ao ano de 2026, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente às expensas do Fundo de Despesas.

6.5. Auditor Independente. O Auditor Independente será contratado pela Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei 6.404 e na RCVM 60. Pela prestação dos seus serviços, o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá uma remuneração, a ser paga com recursos do Fundo de Despesas. Tal prestador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; (ii) se tal prestador requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iii) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tal prestador; (iv) em comum acordo entre a Emissora e o Auditor Independente; (v) ao fim da vigência do contrato; (vi) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Auditor Independente; (vii) em razão do rodízio obrigatório.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que, nesta data:

(i) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(ii) Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação são validamente celebrados e constituem obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iii) A celebração deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(iv) A celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, bem como o cumprimento das obrigações neles estabelecidas, não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial: (a) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as Partes, suas

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (b) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as Partes estejam sujeitas;

(v) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(vi) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Termo de Securitização, os Documentos da Operação, quaisquer contratos, ou compromissos a ele relacionados ou tem urgência de contratar;

(vii) As discussões sobre o objeto deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(viii) É sujeito de direito, legalmente sofisticado, com experiência em contratos semelhantes a este Termo de Securitização, aos Documentos da Operação ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;

(ix) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(x) Cumpre e faz com que seus respectivos administradores e empregados, nos exercícios de suas funções, cumpram, as Legislação Anticorrupção;

(xi) Tem conhecimento e concorda, expressamente, que os Documentos da Operação poderão ser disponibilizados aos Titulares dos CRI; e

(xii) Não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar uma mudança. As declarações prestadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas neste Termo de Securitização sejam enganosas, incompletas ou inválidas, adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades.

7.2. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação em seu website, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado;

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(vii) manter contratada, às expensas do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(viii) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização 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;

(x) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis da data que tiver conhecimento, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal e suas obrigações trabalhistas; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;

(xiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;

(xv) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, ressalvadas as situações de informações consideradas confidenciais pelas partes que firmaram os documentos, e observadas a legislação no que se refere a confidencialidade e sigilo de dados;

(xvi) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto Agente Fiduciário, exceto se por anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

(xvii) divulgar por meio do seu website ou enviar, conforme o caso, organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme RCVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, o controle comum, as

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;

(xviii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xix) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo e de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência;

(xx) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão nos prazos indicados na Cláusula 7.6 abaixo;

(xxi) contratar, às expensas do Patrimônio Separado, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado;

(xxiii) obriga-se, durante a vigência deste Termo de Securitização, a abster-se de praticar e fazer com que seus diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores, funcionários e/ou partes relacionadas abstenham-se de quaisquer das condutas indevidas, devendo **(a)** manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Legislação Anticorrupção, inclusive por terceiros subcontratados; **(b)** dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, que poderão tomar todas as providências que entenderem necessárias; **(e)** cumprir a legislação trabalhista brasileira aplicável, assim como de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República; e

(xxiv) cumprir e observar todas as disposições aplicáveis à presente Emissão e Oferta de CRI, constantes nas normas regulamentadoras aplicáveis.

7.3. Obrigações Legais: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

(i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

7.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido do assessor legal opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

7.5. Notificação pela Emissora. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.6. Acesso aos Relatórios. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

7.6.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) data de emissão dos CRI;

(b) data de vencimento final dos CRI;

(c) Saldo Devedor dos CRI;

(d) valor unitário dos CRI;

(e) critério de reajuste dos CRI;

(f) valor pago aos titulares de CRI no mês;

(g) valor recebido das Locatárias;

(h) saldo da Conta Centralizadora, da Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, da Conta Vinculada, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e sua movimentação no mês;

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado; e

(j) rol das garantias prestadas à Emissão.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. Agente Fiduciário. A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

8.2. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas Cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e artigo 6º da RCVM 17;

(vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da RCVM 17;

(vii) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, Controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

(viii) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Securitizadora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da RCVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual da referida declaração;

(ix) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização observado os Fatores de Risco e o previsto no item "x" da Cláusula 7.1 acima, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, (i) o Contrato de Cessão por meio do qual Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora não se

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

encontra registrado perante o competente cartório de registro de títulos e documentos para fins de eficácia perante terceiros e (ii) as Garantias não se encontram plenamente constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser celebradas e registradas nos competentes cartórios de registro de imóveis, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros fatores;

(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6º da RCVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

(xi) além do relacionamento decorrente: (a) da presente Oferta; e (b) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Emissora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo.

8.3. Início das Funções. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

8.4. Obrigações do Agente Fiduciário. São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento baseado única e exclusivamente nas informações prestadas pela Emissora, pelo Cedente ou assessores legais;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

(xi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xii) intimar, conforme o caso, a Emissora e o Cedente a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal do Cedente;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, a assembleia de Titulares de CRI, através de anúncio publicado, nos termos previstos neste Termo de Securitização e na legislação em vigor;

(xvi) comparecer à assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(xviii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) observada a hipótese prevista na Cláusula 12.1, abaixo, comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;

(xx) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Garantias dos CRI, caso a Emissora não faça;

(xxi) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xxiii) informar à Emissora o recebimento de ofícios emitidos pela CVM relacionados à presente Oferta ou demais órgãos reguladores em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento do respectivo ofício;

(xxiv) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora, o qual deverá conter, no mínimo os dispostos no artigo 15 da RCVM 17;

(xxv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xxvi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da RCVM 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computados pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;

(xxviii) verificar anualmente a suficiência das garantias prestadas, inclusive em relação aos Imóveis, conforme o critério estabelecido em cada Contrato de

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Alienação Fiduciária e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xxix) fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430, ou seja, B3; e

(xxx) adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Fundo de Despesas ou, caso estes não possuam recursos suficientes para arcar com estes custos, deverá ser arcado pelo Cedente ou pelo Patrimônio Separado, conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia.

8.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

8.4.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 12 da RCVM 17.

8.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data De Integralização dos CRI e; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

8.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de Reestruturação, após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, e/ou *conference call*, será devida ao Agente Fiduciário, mediante utilização dos recursos do respectivo Fundo de Despesas, uma remuneração adicional, no valor de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho, dedicado à **(i)** comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de eventuais garantias, **(iii)** participação em reuniões formais ou virtuais internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e **(iv)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora.

8.6.1. Caso haja atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas 8.5 acima, recairão sobre os valores atrasados multa moratória de 2% (dois por

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* se necessário.

8.6.2. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão pela variação acumulada do IPCA, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.6.3. A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

8.6.4. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

8.6.5. As parcelas citadas nos itens 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.

8.6.6. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

8.6.7. As remunerações citadas nesta cláusula deverão ser pagas pela Emissora, às expensas do Fundo de Despesas, após o recebimento da cobrança, a ser enviada pelo Agente Fiduciário, para o e-mail gestaosec.naofin@vert-capital.com, devendo ser encaminhadas até o 10º (décimo) dia do mês de sua emissão.

8.6.8. Adicionalmente, a Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora seja por insuficiência de recursos no Patrimônio Separado ou inadimplemento dos devedores e/ou cedente e/ou garantidores, os Titulares de 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 de CRI e a Securitizadora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora conforme o

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE; (ix) 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada dos devedores e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (x) 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; e (xi) custos e despesas relacionadas à B3

8.6.9. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

8.6.10. 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 RCVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado 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.

8.6.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados nos termos acima previstos.

8.6.12. A Emissora não utilizará recursos próprios para o pagamento de despesas da Emissão sendo que, em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para fazer frente às despesas, os Investidores terão a responsabilidade pelo aporte de recursos, desde que

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

por eles previamente aprovados (sempre que possível), sob pena de o Agente Fiduciário providenciar a liquidação do Patrimônio Separado por falta de recursos para arcar com as despesas.

8.7. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

8.7.1. A Assembleia Especial de Investidores será convocada pela Emissora, podendo também ser convocada pelos titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

8.7.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à B3.

8.7.3. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

8.7.4. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

8.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo a substituição ser informada à CVM através do envio do respectivo aditivo.

8.7.6. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que: (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada pelos Titulares de CRI; e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

8.7.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 3 (três) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado pro rata temporis com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

8.7.8. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos da Cláusula 8.7 acima, sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os Titulares de CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, acerca do novo agente fiduciário, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papeis

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

relacionados ao exercício de suas funções.

8.8. Despesas em Caso de Inadimplemento das Locatárias. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora venham a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, em caso de inadimplemento das Locatárias, deverão ser pagas pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso e acima descrito. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos, custas judiciais ou arbitrais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou procedimentos arbitrais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de não recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e não pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência. Esta Cláusula também é aplicável à Emissora, caso ela faça parte de qualquer demanda (judicial ou não) relacionada a defesa dos interesses do Patrimônio Separado, inclusive a possibilidade da solicitação de garantia para o pagamento de eventual sucumbência. A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial e/ou para avaliação patrimonial ou ainda das garantias em caso de inadimplemento dos CRI, se e quando necessário em benefício dos Titulares de CRI, sendo que os encargos da contratação serão exclusivamente ao Patrimônio Separado.

8.9. Outras Despesas. As despesas que forem consideradas como de responsabilidade do Cedente que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovadas, continuarão como de responsabilidade deste e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas diretamente pelos Titulares de CRI judicial ou extrajudicialmente.

8.10. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responde perante os titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

8.11. Assunção de Veracidade. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou documentos digitais encaminhados pela Emissora, pelo Cedente, 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.

8.11.1. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se a tão-somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da RCVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

8.12. Validade dos Atos do Agente Fiduciário. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI 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 de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos Certificados de Recebíveis não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

8.12.1. O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

8.12.2. A remuneração do Escriturador será no montante equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais), em parcelas anuais devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data De Integralização dos CRI e nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die.

8.12.3. O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e o Cedente estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

8.12.4. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

8.12.5. Remuneração da Instituição Custodiante. (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data De Integralização dos CRI. Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: parcelas anuais no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas".

8.12.6. O Custodiante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (iv) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

8.12.7. 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), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

8.12.8. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

8.12.9. As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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.

8.12.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

CLÁUSULA NONA – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 31 da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso XIV da RCVM 60:

(i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial, extrajudicial ou qualquer procedimento semelhante pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, bem como pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(ii) pedido de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial da Emissora formulado por terceiros não elidido e/ou contestado, no prazo legal;

(iii) extinção, liquidação, dissolução, decretação de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência, recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou qualquer procedimento semelhante pela Emissora; e

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que as obrigações do Cedente tenham sido observadas) previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida.

9.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

9.1.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora do Cedente.

9.1.3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de Resgate Antecipado dos CRI.

9.1.4. A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 9.1 acima, será convocada mediante publicação de edital com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da RCVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) de títulos de securitização representativos do Patrimônio Separado.

9.1.4.1.A Assembleia Especial de Investidores acima mencionada deverá ser convocada de acordo com os prazos da Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização, observado o disposto no artigo 26 da RCVM 60.

9.1.5. A Assembleia Especial de Investidores acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da RCVM 60.

9.1.6. Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar, inclusive: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

9.1.7. Conforme previsto no artigo 31, §1º da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata as Cláusulas 9.1 e seguintes acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata as Cláusulas 9.1 e seguintes acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

9.2.1. Na hipótese de os Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

9.3. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

9.4. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado dos CRI, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Investidores; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

9.5. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

9.6. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso, ou **(iii)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(a) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Agente Liquidante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(c) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Legislação Anticorrupção;

(d) na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado;

(e) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e

(f) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência do Cedente, conforme aplicável, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

9.6.1. Nos casos previstos na Cláusula 9.6 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores em até 15 (quinze) dias após o prazo de resposta de notificação enviada à Securitizadora nesse sentido, caso esta não tenha se manifestado, para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores.

9.6.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

9.6.3. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nos termos acima previstos.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CLÁUSULA DÉCIMA– ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

10.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre as seguintes matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, entre outras, sendo as assembleias realizadas de forma exclusivamente de forma digital, nos termos da RCVM 60 e da Lei 14.430.

10.1.1. Competência da Assembleia Especial. Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, na RCVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do patrimônio separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, desde que para valores superiores aos estabelecidos neste Termo de Securitização;

(iii) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;

(iv) as matérias previstas nas Cláusula 10.15 abaixo.

10.1.2. Nos termos do artigo 25, §2º da RCVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada, em segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

10.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1 e 9.6 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da RCVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial, extrajudicial ou medida semelhante da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

10.2. Convocação. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou **(iv)** pela CVM.

10.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 10.8 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora (https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora) e por meio do sistema de Fundos.Net da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

10.3.1. O edital de convocação previsto na Cláusula 10.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da RCVM 60 e da Lei 14.430.

10.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada de modo exclusivamente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.3.3. Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da RCVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

10.3.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas ao Agente Fiduciário.

10.3.5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, exceto no caso das publicações relacionadas à aprovação de demonstrações financeiras que poderão ser realizadas 1ª e 2ª convocação no mesmo ato.

10.3.6. Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da RCVM 60, hipótese em que, nos termos do artigo 52, § 2º da RCVM 60, a Securitizadora está dispensada de elaboração do edital de convocação.

10.4. Prazo para Realização. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a convocação será mediante publicação de edital na forma acima, com a antecedência de 20

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

10.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

10.6. Responsabilidade da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

10.7. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas e ainda o previsto na RCVM 194.

10.8. Instalação. exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização.

10.9. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

10.9.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, por meio de processo de consulta formal, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da RCVM 60 e observadas as demais disposições da RCVM 60 e, no que couber, a RCVM 81.

10.9.2. A convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores.

10.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, 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.

10.9.4. Consulta Formal. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica, enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na RCVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os investidores terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

10.9.5. Não obstante o prazo mínimo previsto na Cláusula 10.9.4 acima, considerar-se-á como apreciada a matéria objeto da consulta formal tão logo a Emissora e o Agente Fiduciário recebam manifestações de voto em quantidade suficiente para que a deliberação seja considerada aprovada ou rejeitada, conforme o caso, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

10.10. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

10.11. Prestação de Informações. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, o Cedente), para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, o Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

10.12. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; **(ii)** ao Agente Fiduciário; **(iii)** ao representante da Emissora; **(iv)** à pessoa designada pela CVM.

10.13. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, exceto se expressamente previsto de forma diversa neste Termo de Securitização, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial Titulares dos CRI inscritos nos registros dos CRI na data de

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

convocação da respectiva Assembleia Especial.

10.14. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Oferta poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, em qualquer caso sempre com a anuência do Agente Fiduciário dos CRI e desde que comunicado aos Titulares dos CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que e somente quando: (i) tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, ou em consequência de normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, conforme disposto no artigo 25, §3º, da RCVM 60; (ii) da correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; (iv) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e/ou (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização.

10.14.1. Nos termos do artigo 30, § 4º, da RCVM 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 será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, independentemente da Assembleia Especial de Investidores se realizar em primeira ou segunda convocação.

10.15. Quóruns Qualificados. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca **(i)** de alteração das Datas de Pagamento; **(ii)** da alteração da Remuneração dos CRI; **(iii)** de alteração, inclusão ou exclusão de um Evento de Recompra Compulsória, regras de Recompra Facultativa, Recompra Compulsória Venda Programada ou de um Evento de Multa Indenizatória; **(iv)** de quaisquer alterações aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI, exceto pela Opção de Substituição que observará o disposto na Cláusula 10.16 abaixo; **(v)** de alterações aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores; e **(vi)** da alteração das hipóteses em que poderão ocorrer a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI, deverão ser aprovadas em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação da Assembleia Especial, serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

10.16. Quóruns Especiais. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca **(i)** da substituição dos Imóveis e/ou dos Créditos Imobiliários, na hipótese de exercício da Opção de Substituição pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão; **(ii)** da substituição das garantias previstas nos Contratos de Locação; e **(iii)** substituição do Índice de Atualização Monetária, deverão ser aprovadas em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação da Assembleia Especial, serão tomadas pela maioria dos presentes,

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

desde que estejam presentes no mínimo 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

10.17. Dispensa. Nos termos do artigo 25, §3º da RCVM 60, as Partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da 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)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(iii)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

10.17.1. Nos termos do artigo 25, §4º da RCVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 10.14 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, sendo certo que esta comunicação ocorrerá mediante publicação do Termo de Securitização aditado no website da Emissora.

10.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

10.19. Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DESPESAS

11.1. Os encargos ou despesas do Patrimônio Separado ("Despesas do Patrimônio Separado"), abaixo elencados, foram atribuídos e deverão ser arcados indiretamente pelo Cedente, com recursos constantes no Fundo de Despesa, ou na falta destes, com recursos advindos dos Créditos Imobiliários, ou ainda, proporcionalmente pelos Investidores dos CRI, quais sejam:

(i) taxa de administração da Emissora;

(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do patrimônio separado;

(iii) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;

(iv) expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(v) honorários dos prestadores de serviço do CRI (Instituição Custodiante, Escriturador, Auditor Independente, Agente Fiduciário, instituição financeira, contador, assessor legal, Coordenadores dentre outros);

(vi) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;

(vii) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houver;

(viii) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;

(ix) todo e quaisquer custos de atividades extraordinárias tais como: (a) de reestruturação e/ou emissão de novas séries na mesma Emissão; (b) inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores; (c) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação, declarações e termos de liberação/quitação; e (d) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta; (e) a verificação de qualquer índice das Garantias estabelecidas nesta Emissão e/ou qualquer providência de substituição de garantia; (f) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (g) custos relacionados a emissão da carta de titularidade Cetip; (h) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, de forma que, para a realização destas atividades será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas. O Cedente também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

(x) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, Créditos Imobiliários, CCI etc.;

(xi) contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os certificados sejam admitidos à negociação (B3, ANBIMA);

(xii) gastos com o registro para negociação em mercados organizados;

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de "*due diligence*" e do parecer legal do CRI;

(xiv) remuneração do agente de cobrança dos direitos creditórios vinculados ao CRI;

(xv) eventuais valores ou provisões que venham a ser exigidos por normas aplicáveis aos CRI;

(xvi) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos, as Garantias, e/ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houver, inclusive aqueles necessários à elaboração das demonstrações financeiras do patrimônio separado desta Emissão por auditor independente aprovado pela CVM;

(xvii) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e

(xviii) despesas com a contratação de prestadores de serviços por meio de deliberação que venha a ser feita pela CVM.

11.1.1. Na data de pagamento da cessão de créditos, o Fundo de Despesas será constituído nos termos da Cláusula **Error! Reference source not found.** acima e do Contrato de Cessão. Os valores do fundo acima mencionados serão descontados pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, do respectivo pagamento do Valor da Cessão, e retido na Conta Centralizadora especificamente para pagamentos das despesas conforme previstas no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação.

11.1.2. As despesas listadas nesta Cláusula não poderão, em hipótese alguma, ser atribuídas à Emissora. Caso seja verificado o inadimplemento da obrigação de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, pelo Cedente, e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com o pagamento, os Titulares de CRI deverão se reunir em assembleia, nos termos do item anterior, para deliberar a respeito (i) da realização ou não de um aporte proporcional para o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, ou (ii) da execução ou não das Garantias.

11.2. Gestão de Recursos. Os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão geridos pela Emissora, sendo que eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora, Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários e Conta Vinculada pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da RCVM 60.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

11.3. Despesas com Tributos: Constituirão despesas de responsabilidade dos titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Treze, abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

12.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da regulamentação e legislação brasileiras em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de 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. Considerando a possibilidade de alteração de tais regras tributárias, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo:

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando- se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do CMN, e que não sejam residentes em país

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189- 49, 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

(i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e

(ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo CMN); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do CMN); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do CMN); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo CMN); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e § 1º-B, da Lei n° 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do CMN) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(iii) *IOF*

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

(iv) *Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS*

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PUBLICIDADE

13.1. Publicidade: Nos termos da RCVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de Fundos.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (data.vert-capital.app), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da RCVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.2. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

13.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

13.4. 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.

13.5. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da RCVM 60 e demais legislação em vigor.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

14.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do Artigo nº 26 da Lei 14.430, entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei 12.810, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – NOTIFICAÇÕES

15.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05-407-003 | São Paulo, SP
At.: Renan Toffanin
Telefone: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestaosec.naofin@vert-capital.com

Para o Agente Fiduciário
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativo) / vxinforma@vortx.com.br (para acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

15.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

15.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

exclusivamente através de plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – RISCOS

16.1. Riscos: Os fatores de risco relacionados à Oferta, aos CRI, aos Créditos Imobiliários, às Garantias, à Emissora, ao Cedente, às Locatárias e aos demais participantes da operação encontram-se descritos exclusivamente no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, conforme aplicável, aos quais os investidores deverão se reportar para fins de avaliação dos riscos inerentes ao investimento nos CRI. Os fatores de risco não são reproduzidos neste Termo de Securitização.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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 e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

17.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto da Emissora quanto do Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

17.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

17.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

17.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

17.7. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, conforme alterada, de forma que todas as

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

disposições aqui contidas são de livre estipulação das partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

17.8. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de condições precedentes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO

18.1. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

18.2. Execução Específica. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, dispensada a assinatura de testemunhas nos termos do artigo 784, § 4º do Código de Processo Civil. Para fins do presente Contrato, considera-se data de assinatura a data da última assinatura eletrônica.

(*Restante da página deixado intencionalmente em branco.*)

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ANEXO I
Identificação dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	001-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.**		
CNPJ: 00.063.960/0001-09		
ENDEREÇO: Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Alphaville, CEP 06.460-020, Barueri, SP		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de novembro de 2015, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor, a Locatária, tendo como fiador o **ATACADÃO S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 75.315.333/0001-09, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria, CEP 02.170-901.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 43.118.336,67 (quarenta e três milhões, cento e dezoito mil, trezentos e trinta e seis reais e sessenta e sete centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 214.385 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP, localizado na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira e Avenida Engenheiro George Corbisier, lote 58 e parte dos lotes 70, 71 e 72 da quadra 4, na Vila Parque Jabaquara.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	2.407 (dois mil, quatrocentos e sete) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	IPCA	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	31 de janeiro de 2033.	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel a Locatária estará sujeita ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária do período, calculada com base no IGP-M.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
NÚMERO	**TIPO DE CCI**
002-176	Integral
1. EMISSOR:	
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	
CNPJ: 66.992.565/0001-00	
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ.	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:	
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	
CNPJ: 22.610.500/0001-88	
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020	
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):	
RAZÃO SOCIAL: **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**	
CNPJ: 03.995.515/0013-09	
ENDEREÇO: Avenida Daniel de la Touche, nº 73-A, Cohama, CEP 65.074-115, São Luis, MA.	
4. TÍTULOS	
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e o Locatário, tendo como fiadores o **GRUPO MATEUS S.A.** e a **RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**.	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 95.258.861,28 (noventa e cinco milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e sessenta e um reais e vinte e oito centavos)	
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Imóvel objeto da matrícula nº 26.267 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas de Juazeiro/BA, localizado na Rodovia BR-407, s/n, setor 11, Distrito Industrial, Juazeiro/BA.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO DA CCI	6.022 (seis mil e vinte e dois) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual pelo IPCA.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	25 de dezembro de 2042.
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 3 (três) dias corridos, esta ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die* até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, *pro rata die* até o efetivo pagamento

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	003-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **NOVO ATACADO COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A**.		
CNPJ: 20.300.157/0064-23		
ENDEREÇO: Av. Dr. Ulisses Guimarães, nº 501, Gleba AD1, Distrito Industrial, CEP 56310-30, Petrolina, estado de Pernambuco		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 26 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e o Locatário, tendo como fiadoras o **GRUPO MATEUS S.A.** e a **RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 94.626.077,04 (noventa e quatro milhões, seiscentos e vinte e seis mil e setenta e sete reais e quatro centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 91.283 da 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE, localizado na Rua O, s/n, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina/PE.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	6.022 (seis mil e vinte e dois) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual pela variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	25 de dezembro de 2042.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 3 (três) dias corridos, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro*	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	rata die, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	004-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**		
CNPJ: 03.995.515/0013-09		
ENDEREÇO: Avenida Daniel de la Touche, nº 73-A, Cohama, CEP 65.074-115, São Luis, MA		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 30 de junho de 2023, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e o Locatário, tendo como fiadoras o **GRUPO MATEUS S.A.** e a **RIO BALSAS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 98.605.083,00 (noventa e oito milhões, seiscentos e cinco mil e oitenta e três reais)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 22.510 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA, localizado na Estrada Bengui, nº 386, Bengui, Belém/PA.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	6.208(seis mil, duzentos e oito) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual pela variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	29 de junho 2043.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 3 (três) dias corridos, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
NÚMERO	**TIPO DE CCI**
005-176	Integral

1. EMISSOR:	
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	
CNPJ: 66.992.565/0001-00	
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:	
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	
CNPJ: 22.610.500/0001-88	
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020	
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):	
RAZÃO SOCIAL: **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**	
CNPJ: 06.057.223/0001-71	
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, Rio de Janeiro, RJ	
4. TÍTULOS	
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 19 de junho de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**.	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 47.472.714,36 (quarenta e sete milhões, quatrocentos e setenta e dois mil, setecentos e quatorze reais e trinta e seis centavos	
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Imóvel objeto da matrícula nº 80.398 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campina Grande/PB, localizado na Avenida Jornalista Assis Chateaubriand, S/N, Campina Grande/PB.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO DA CCI	3.285(três mil, duzentos e oitenta e cinco) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual de acordo com a variação positiva do IPCA.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	28 de junho de 2035.
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 2 (dois) Dias Úteis, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	006-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**		
CNPJ: 06.057.223/0001-71		
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, Rio de Janeiro, RJ.		
4. TÍTULOS		
o "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 42.778.434,15 (quarenta e dois milhões, setecentos e setenta e oito mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e quinze centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 21.874 do Registro de Imóveis e Hipotecas de Paulo Afonso/BA, localizado na Avenida do Aeroporto, nº 13, Paulo Afonso/BA.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	3.227(três mil, duzentos e vinte e sete) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual de acordo com a variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	01 de maio de 2035.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 2 (dois) Dias Úteis, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
1	007-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**		
CNPJ: 06.057.223/0001-71		
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, Rio de Janeiro, RJ.		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 10 de julho de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 51.787.347,30 (cinquenta e um milhões, setecentos e oitenta e sete mil, trezentos e quarenta e sete reais e trinta centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 26.290 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, localizado na Rua Regente Feijó, nº 823, Piracicaba/SP.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	3.308 (três mil, trezentos e oito) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual de acordo com a variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	21 de julho de 2035.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 2 (dois) Dias Úteis, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro*	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	rata die, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
Única	008-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.**		
CNPJ: 06.057.223/0001-71		
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2, Pal 48959, Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22.775-005, Rio de Janeiro, RJ.		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais*", celebrado em 04 de maio de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$30.839.334,56 (trinta milhões, oitocentos e trinta e nove mil, trezentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 15.222 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas Comarca de Jequié/BA, localizado na Avenida Cesar Borges, S/N, Jequié/BA.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	3.253(três mil, duzentos e cinquenta e três) dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual de acordo com a variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	5º (quinto) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	27 de maio de 2035.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento do aluguel pela Locatária por prazo superior a 2 (dois) Dias Úteis, a Locatária ficará sujeita aos seguintes encargos (i) multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro*	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

	rata die, até o efetivo pagamento; e (iii) correção monetária segundo o IPCA, calculada *pro rata die*, até a data do efetivo pagamento.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**DATA DE EMISSÃO:** 30 de junho de 2026
SÉRIE	**NÚMERO**	**TIPO DE CCI**
Única	009-176	Integral
1. EMISSOR:		
RAZÃO SOCIAL: BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
CNPJ: 66.992.565/0001-00		
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro-RJ		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:		
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020		
3. DEVEDORA (LOCATÁRIA):		
RAZÃO SOCIAL: **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**		
CNPJ: 45.543.915/0001-81		
ENDEREÇO: Avenida Tucunaré, nº 125, Bloco C, Conjunto 101, Sala 1, Tamboré, CEP 06.460-020, Barueri, SP.		
4. TÍTULOS		
O "*Instrumento Particular de Contrato de Locação*", celebrado em 03 de novembro de 2015, conforme aditado de tempos em tempos, entre o Emissor e a Locatária, tendo como fiadora a **WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA**.		
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 51.787.347,30 (cinquenta e um milhões, setecentos e oitenta e sete mil, trezentos e quarenta e sete reais e trinta centavos)		
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Imóvel objeto da matrícula nº 39.749 do 1º Serviço Registral – Jaboatão dos Guararapes/PE, localizado na Avenida Barreto de Menezes, 800, Loja Âncora 1, Shopping Center Guararapes, bairro Prazeres, Jaboatão dos Guararapes/PE.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO		
7.1. PRAZO DA CCI	3.562 (três mil, quinhentos e sessenta dois)dias corridos contados da data de emissão da presente CCI.	
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Reajuste anual pela variação positiva do IPCA.	
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.	
7.4. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	1º (primeiro) dia do mês subsequente ao início da locação.	
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	31 de março de 2036.	
7.6. MULTA, INDENIZAÇÃO E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de atraso no pagamento, a Locatária estará sujeita a multa convencional de 10% (dez por cento) sobre o débito, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com atualização monetária pelo IPCA.	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. SEGUROS:	Nos termos do Contrato de Locação, a Locatária se obrigou a contratar e/ou manter vigente seguro patrimonial.
8. GARANTIAS	
A CCI é emitida sem garantias reais.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO E DE EMISSÃO	
São Paulo, SP	

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ANEXO II

Cronogramas de Amortização e Remuneração dos CRI

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

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

37	19/07/2029	19/07/2029	0,0000%	Não	Sim
38	19/08/2029	20/08/2029	0,0000%	Não	Sim
39	19/09/2029	19/09/2029	0,0000%	Não	Sim
40	19/10/2029	19/10/2029	0,0000%	Não	Sim
41	19/11/2029	19/11/2029	0,0000%	Não	Sim
42	19/12/2029	19/12/2029	0,0000%	Não	Sim
43	19/01/2030	21/01/2030	0,0000%	Não	Sim
44	19/02/2030	19/02/2030	0,0000%	Não	Sim
45	19/03/2030	19/03/2030	0,0000%	Não	Sim
46	19/04/2030	22/04/2030	0,0000%	Não	Sim
47	19/05/2030	20/05/2030	0,0000%	Não	Sim
48	19/06/2030	19/06/2030	0,0000%	Não	Sim
49	19/07/2030	19/07/2030	0,0000%	Não	Sim
50	19/08/2030	19/08/2030	0,0000%	Não	Sim
51	19/09/2030	19/09/2030	0,0000%	Não	Sim
52	19/10/2030	21/10/2030	0,0000%	Não	Sim
53	19/11/2030	19/11/2030	0,0000%	Não	Sim
54	19/12/2030	19/12/2030	0,0000%	Não	Sim
55	19/01/2031	20/01/2031	0,0000%	Não	Sim
56	19/02/2031	19/02/2031	0,0000%	Não	Sim
57	19/03/2031	19/03/2031	0,0000%	Não	Sim
58	19/04/2031	22/04/2031	0,0000%	Não	Sim
59	19/05/2031	19/05/2031	0,0000%	Não	Sim
60	19/06/2031	19/06/2031	0,0000%	Não	Sim
61	19/07/2031	21/07/2031	0,0000%	Não	Sim
62	19/08/2031	19/08/2031	0,0000%	Não	Sim
63	19/09/2031	19/09/2031	0,0000%	Não	Sim
64	19/10/2031	20/10/2031	0,0000%	Não	Sim
65	19/11/2031	19/11/2031	0,0000%	Não	Sim
66	19/12/2031	19/12/2031	0,0000%	Não	Sim
67	19/01/2032	19/01/2032	0,0000%	Não	Sim
68	19/02/2032	19/02/2032	0,0000%	Não	Sim
69	19/03/2032	19/03/2032	0,0000%	Não	Sim
70	19/04/2032	19/04/2032	0,0000%	Não	Sim
71	19/05/2032	19/05/2032	0,0000%	Não	Sim
72	19/06/2032	21/06/2032	100,0000%	Não	Sim

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ANEXO III

I- DESPESAS FLAT DA EMISSÃO

Despesas com a Emissão	**** Despesas Únicas e primeiras parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R$ 88.500,00	0,00%	Não	R$ 88.500,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 88.500,00	R$ 88.500,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 1.000,00	0,00%	Não	R$ 1.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.000,00	R$ 1.000,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia da CCI	Única	1	R$ 7.265,00	0,00%	Não	R$ 7.265,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.265,00	R$ 7.265,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R$ 16.268,80	0,00%	Não	R$ 16.268,80	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 16.268,80	R$ 16.268,80
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Base de Dados CRI	Única	1	R$ 2.830,00	0,00%	Não	R$ 2.830,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.830,00	R$ 2.830,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	Emissor	Comissão de Emissão	Única	1	R$ 150.000,00	14,25 %	Sim	R$ 174.927,11	R$ 2.623,91	R$ 8.134,11	R$ 164.169,10	R$ 174.927,11
VERT Companhia Securitizadora	25.005.683/0001-09	ADM do P.S	Comissão de Administração, Controladoria e Custódia	Única	1	R$ 3.500,00	9,65%	Valor Bruto	R$ 3.873,82	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 3.873,82	R$ 3.873,82
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Implantação	Única	1	R$ 1.500,00	6,65%	Sim	R$ 1.606,86	R$ 24,10	R$ 74,72	R$ 1.508,03	R$ 1.606,86

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 2.400,00	6,65%	Sim	R$ 2.570,97	R$ 38,56	R$ 119,55	R$ 2.412,85	R$ 2.570,97
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Implantação	Única	1	R$ 10.000,00	16,33 %	Sim	R$ 11.951,72	R$ 179,28	R$ 555,75	R$ 11.216,68	R$ 11.951,72
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 18.000,00	16,33 %	Sim	R$ 21.513,09	R$ 322,70	R$ 1.000,36	R$ 20.190,03	R$ 21.513,09
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração - CRI	Única	1	R$ 4.000,00	16,33 %	Sim	R$ 4.780,69	R$ 71,71	R$ 222,30	R$ 4.486,67	R$ 4.780,69
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI	Única	1	R$ 10.000,00	16,33 %	Sim	R$ 11.951,72	R$ 179,28	R$ 555,75	R$ 11.216,68	R$ 11.951,72
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Custódia	Única	1	R$ 5.000,00	16,33 %	Sim	R$ 5.975,86	R$ 89,64	R$ 277,88	R$ 5.608,34	R$ 5.975,86
Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Sociedade de Advogados	02.520.543/0001-65	Assessor Legal	Honorários	Única	1	R$ 175.000,00	11,33 %	Sim	R$ 197.361,00	R$ 9.177,29	R$ 2.960,42	R$ 185.223,30	R$ 197.361,00
Franco L H Sociedade Advogados	41.755.545/0001-95	Assessor Legal	Honorários	Única	1	R$ 145.000,00	17,52 %	Sim	R$ 175.800,19	R$ 8.174,71	R$ 2.637,00	R$ 164.988,48	R$ 175.800,19
Total						**R$ 640.263,80**			**R$ 728.176,82**	**R$ 20.881,17**	**R$ 16.537,84**	**R$ 690.757,81**	**R$ 728.176,82**

II- DESPESAS RECORRENTES

Despesas Recorrentes	**** Despesas com as demais parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Mensal	6	R$ 1.000,00	0,00%	Não	R$ 1.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.000,00	R$ 6.000,00

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Utilização mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00%	Não	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Mensal	6	R$ 7.265,00	0,00%	Não	R$ 7.265,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.265,00	R$ 43.590,00
VERT Companhia Securitizadora	25.005.683/0001-09	ADM do P.S	Comissão de Administração, Controladoria e Custódia	Mensal	6	R$ 3.500,00	9,65%	Valor Bruto	R$ 3.873,82	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 3.873,82	R$ 23.242,94
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Anual	1	R$ 2.400,00	6,65%	Sim	R$ 2.570,97	R$ 38,56	R$ 119,55	R$ 2.412,85	R$ 2.570,97
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contabilidade Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R$ 650,00	0,00%	Não	R$ 650,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 650,00	R$ 3.900,00
BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R$ 5.240,00	14,25 %	Sim	R$ 6.110,79	R$ 91,66	R$ 284,15	R$ 5.734,97	R$ 6.110,79
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R$ 18.000,00	9,65%	Valor Bruto	R$ 19.922,52	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.922,52	R$ 19.922,52
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R$ 5.000,00	9,65%	Sim	R$ 5.534,03	R$ 83,01	R$ 257,33	R$ 5.193,69	R$ 5.534,03
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual - CRI	Anual	1	R$ 4.000,00	9,65%	Valor Bruto	R$ 4.427,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 4.427,23	R$ 4.427,23
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Verificação de Destinação de Recursos / Laudos CRI	Anual	1	R$ 9.000,00	16,33 %	Sim	R$ 10.756,54	R$ 161,35	R$ 500,18	R$ 10.095,02	R$ 10.756,54
Total						**R$ 56.155,00**			**R$ 62.210,91**	**R$ 374,59**	**R$ 1.161,21**	**R$ 60.675,11**	**R$ 126.655,03**

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 Cidade / Estado: São Paulo/SP CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira Número do documento de identidade: 62.154.710-4 CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública com garantia firme do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 176ª (centésima septuagésima sexta) Número da Série: única. Emissor: VERT Companhia Securitizadora Quantidade: 410.000 (quatrocentos e dez mil) CRI Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da RCVM nº 17, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

[•] [•]

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, devidamente registrada na CVM sob o nº 680, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("RCVM 60"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **declara**:

(i) para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, a Conta Vinculada e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, na forma do artigo 25º da Lei 14.430 segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

(ii) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à RCVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;

(iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da RCVM 160, encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 27– Categoria S2, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado; e

(iv) de acordo com o artigo 44 da RCVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações 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 de Créditos Imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Custodiante") na qualidade de instituição custodiante da CCI, abaixo definido, **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, devidamente registrada na CVM sob o nº 680, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("RCVM 60"), inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003 ("Emissora"), emitidos por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", firmado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima definida, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta declaração, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

ANEXO VII

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário no período

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Garantias
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA017007ES	BRVERTCRA0L8	14	2	25/10/2017	25/10/2024	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364767	BRVERTCRI057	5	1	11/12/2018	15/02/2034	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364801	BRVERTCRI065	5	2	11/12/2018	15/02/2034	Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364807		5	3	11/12/2018	15/02/2034	Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0000001	BRVERTCRI0A3	8	1	01/08/2019	20/08/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0331237	BRVERTCRI6K9	9	1	16/09/2019	17/03/2036	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0779196	BRVERTCRI6M5	20	1	13/02/2020	30/12/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	BRVERTCRI0Q9	19	1	12/02/2020	15/02/2035	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0850705	BRVERTCRI0R7	19	2	12/02/2020	15/02/2035	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0851105		19	3	12/02/2020	15/02/2035	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20C1067808	BRVERTCRI6N3	21	1	26/03/2020	30/12/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755566	BRVERTCRI0S5	23	1	22/06/2020	15/06/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755573	BRVERTCRI0T3	23	2	22/06/2020	15/06/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755577		23	3	22/06/2020	15/06/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837185	BRVERTCRI0W7	27	1	22/10/2020	15/10/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837207	BRVERTCRI0X5	27	2	22/10/2020	15/10/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837229		27	3	22/10/2020	15/10/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483122	BRVERTCRI0Y3	29	1	03/12/2020	15/12/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483126	BRVERTCRI0Z0	29	2	03/12/2020	15/12/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0480164		29	3	03/12/2020	15/12/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772858	BRVERTCRI6G7	32	1	26/01/2021	20/11/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772861	BRVERTCRI6H5	32	2	26/01/2021	20/11/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772862	BRVERTCRI6I3	32	3	26/01/2021	20/11/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0543881	BRVERTCRI164	39	3	16/04/2021	20/02/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0544319	BRVERTCRI198	39	6	16/04/2021	20/04/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0698165	BRVERTCRI6L7	9	2	16/04/2021	17/03/2036	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076526	BRVERTCRI1G8	42	1	11/05/2021	15/05/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076615	BRVERTCRI1H6	42	2	11/05/2021	15/05/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076698	BRVERTCRI1I4	42	3	11/05/2021	15/05/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0669785	BRVERTCRI1J2	43	1	14/05/2021	06/05/2031	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1076474	BRVERTCRI1K0	51	1	24/06/2021	30/12/2026	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057167	BRVERTCRI1L8	53	1	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057194	BRVERTCRI1M6	53	2	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057981		53	3	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058275	BRVERTCRI1O2	54	1	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058276	BRVERTCRI1P9	54	2	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058277	BRVERTCRI1P9	54	3	05/07/2021	17/06/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0479767	BRVERTCRI1V7	50	2	16/07/2021	20/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0704228	BRVERTCRI1Y1	52	3	20/07/2021	20/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0704229	BRVERTCRI1Z8	52	4	20/07/2021	20/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo, Fiança, Fiança, Fiança

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0280212	BRVERTCRI2E1	59	1	15/09/2021	16/09/2041	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0280476	BRVERTCRI2F8	59	2	15/09/2021	16/09/2041	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0281099	BRVERTCRI2G6	59	3	15/09/2021	16/09/2041	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	BRVERTCRI2D3	58	ÚNICA	14/09/2021	18/09/2029	Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844280	BRVERTCRI2I2	61	1	22/10/2021	21/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844863	BRVERTCRI2J0	61	2	22/10/2021	21/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844864	BRVERTCRI2K8	61	3	22/10/2021	21/10/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046861	BRVERTCRI2S1	63	1	05/11/2021	20/02/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046865	BRVERTCRI2T9	63	2	05/11/2021	20/02/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046895	BRVERTCRI2U7	63	3	05/11/2021	20/02/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021004NU	BRVERTCRA2K6	61	ÚNICA	23/11/2021	16/11/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0729901	BRVERTCRI354	64	1	13/12/2021	20/12/2033	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0730156	BRVERTCRI362	64	2	13/12/2021	22/12/2036	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021005QS	BRVERTCRA2P5	69	1	28/12/2021	28/12/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021005QP	BRVERTCRA2N0	67	1	28/12/2021	28/12/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004419	BRVERTCRI388	69	1	07/03/2022	20/06/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004420	BRVERTCRI396	69	2	07/03/2022	20/06/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004421	BRVERTCRI3A7	69	3	07/03/2022	20/06/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462276	BRVERTCRI3C3	72	1	25/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462277	BRVERTCRI3D1	72	2	25/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462282	BRVERTCRI3E9	72	3	25/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462858	BRVERTCRI3H2	76	1	28/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462865	BRVERTCRI3I0	76	2	28/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462866	BRVERTCRI3J8	76	3	28/03/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463848	BRVERTCRI3K6	77	1	29/03/2022	20/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463849	BRVERTCRI3L4	77	2	29/03/2022	20/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463850	BRVERTCRI3M2	77	3	29/03/2022	20/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381757	BRVERTCRI3T7	80	1	13/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381764	BRVERTCRI3U5	80	2	13/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381780	BRVERTCRI3V3	80	3	13/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382763	BRVERTCRI3W1	81	1	14/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382772	BRVERTCRI3X9	81	2	14/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382773		81	3	14/04/2022	21/07/2042	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0630029	BRVERTCRI3S9	79	1	12/04/2022	12/04/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22F0930128	BRVERTCRI3B5	67	ÚNICA	17/06/2022	22/03/2034	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289808	BRVERTCRI4Q1	96	1	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289809	BRVERTCRI4R9	96	2	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289810	BRVERTCRI4T5	96	3	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289811	BRVERTCRI4U3	96	4	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289813	BRVERTCRI4V1	96	5	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289814	BRVERTCRI4W9	96	6	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289815	BRVERTCRI4X7	96	7	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289816	BRVERTCRI4Y5	96	8	22/09/2022	20/09/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22K0571216	BRVERTCRI503	99	ÚNICA	03/11/2022	20/11/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1357824	BRVERTCRI5H7	90	ÚNICA	22/12/2022	19/12/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1418320	BRVERTCRI5I5	103	1	22/12/2022	20/12/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808926	BRVERTCRI5J3	104	1	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808928	BRVERTCRI5K1	104	2	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808931	BRVERTCRI5M7	104	4	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808932	BRVERTCRI5N5	104	5	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808933	BRVERTCRI5O3	104	6	17/02/2023	17/02/2029	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775385		9	3	16/09/2019	17/03/2036	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775386		9	4	16/09/2019	17/03/2036	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ7	BRVERTCRA3O6	89	3	10/10/2023	15/10/2026	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ8	BRVERTCRA3P3	89	4	10/10/2023	15/11/2026	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJA	BRVERTCRA3Q1	89	5	10/10/2023	15/10/2033	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MU9	BRVERTCRA3R9	89	6	10/10/2023	15/10/2033	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859177	BRVERTCRI7C4	118	1	22/12/2023	29/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859178	BRVERTCRI7D2	118	2	22/12/2023	29/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859179	BRVERTCRI7E0	118	3	22/12/2023	29/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2395040	BRVERTCRI7M3	122	1	15/01/2024	22/01/2030	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2398750	BRVERTCRI7N1	122	2	15/01/2024	22/01/2030	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E3	BRVERTCRA468	94	2	01/02/2024	10/02/2027	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E4	BRVERTCRA476	94	3	01/02/2024	10/02/2027	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E5	BRVERTCRA484	94	4	01/02/2024	10/02/2034	N/A
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E7	BRVERTCRA492	94	5	01/02/2024	10/02/2034	N/A
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERT13	BRVERTDBS0E0	3	ÚNICA	17/12/2024	27/03/2028	Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2722073	BRVERTCRI7T8	123	ÚNICA	22/01/2024	22/01/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24B2019632	BRVERTCRI800	128	1	27/02/2024	27/02/2030	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137614	BRVERTCRI859	130	1	28/03/2024	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137631	BRVERTCRI867	130	2	28/03/2024	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137939	BRVERTCRI875	130	3	28/03/2024	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D0770386	BRVERTCRI834	129	2	08/04/2024	15/03/2034	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374657	BRVERTCRI8A6	133	1	26/04/2024	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374658	BRVERTCRI8B4	133	2	26/04/2024	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374660	BRVERTCRI8C2	133	3	26/04/2024	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1296964	BRVERTCRI8D0	132	ÚNICA	14/05/2024	16/05/2039	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765539	BRVERTCRI8E8	134	1	24/05/2024	15/09/2043	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765607	BRVERTCRI8F5	134	2	24/05/2024	15/09/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765736	BRVERTCRI8G3	134	3	24/05/2024	15/09/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1814131	BRVERTCRI8H1	134	4	24/05/2024	15/09/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587406	BRVERTCRI8I9	135	1	25/06/2024	17/10/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587407	BRVERTCRI8J7	135	2	25/06/2024	17/10/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587408	BRVERTCRI8K5	135	3	25/06/2024	16/10/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696526	BRVERTCRI8L3	134	5	27/06/2024	15/10/2043	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696528	BRVERTCRI8M1	134	6	27/06/2024	16/10/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696527	BRVERTCRI8N9	134	7	24/05/2024	15/09/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1403338	BRVERTCRI8S8	136	1	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407587	BRVERTCRI8T6	136	2	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407584	BRVERTCRI8U4	136	3	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407622	BRVERTCRI8V2	136	4	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407778	BRVERTCRI8W0	136	5	08/08/2024	17/08/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1667218	BRVERTCRI8O7	135	4	24/07/2024	16/11/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1667911	BRVERTCRI8P4	135	5	24/07/2024	16/11/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1808081	BRVERTCRI8Z3	140	1	28/08/2024	20/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1808185	BRVERTCRI909	140	2	28/08/2024	20/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2837404	BRVERTCRI917	140	3	28/08/2024	20/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1554971	BRVERTCRI8X8	135	6	23/08/2024	16/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1554974	BRVERTCRI8Y6	135	7	23/08/2024	16/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581820	BRVERTCRI958	135	8	20/09/2024	16/01/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581821	BRVERTCRI966	135	9	23/08/2024	16/01/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780101	BRVERTCRI974	134	8	25/09/2024	15/01/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780476	BRVERTCRI982	134	9	25/09/2024	15/01/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780782	BRVERTCRI990	134	10	27/09/2024	15/01/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2126159	BRVERTCRI9L1	135	10	16/10/2024	15/02/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2128761	BRVERTCRI9M9	135	11	16/10/2024	15/02/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921730	BRVERTCRIAG3	134	11	25/10/2024	15/02/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2922844	BRVERTCRIAH1	134	12	25/10/2024	15/02/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921734	BRVERTCRIAI9	134	13	25/10/2024	15/02/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630970	BRVERTCRIAJ7	144	1	19/11/2024	15/03/2045	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630974	BRVERTCRIAK5	144	2	19/11/2024	15/03/2045	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1631110	BRVERTCRIAL3	144	3	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	4	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	5	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	6	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	7	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	8	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	9	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	10	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	11	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	12	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	13	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	14	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	15	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	16	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	17	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	18	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	19	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	19	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	20	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	21	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	22	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	23	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	24	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	25	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	26	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	27	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	28	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	29	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			144	30	19/11/2024	15/03/2046	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435141	BRVERTCRIAM1	143	1	28/11/2024	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435142	BRVERTCRIAN9	143	2	28/11/2024	22/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435146	BRVERTCRIAO7	143	3	28/11/2024	22/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435831	BRVERTCRIAP4	143	4	28/11/2024	22/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031346	BRVERTCRIAV2	141	1	11/12/2024	18/07/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031347	BRVERTCRIAW0	141	2	11/12/2024	18/07/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512915	BRVERTCRI2L6	61	4	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512919	BRVERTCRI2M4	61	5	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512921	BRVERTCRI2N2	61	6	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512922	BRVERTCRI2O0	61	7	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512923	BRVERTCRI2P7	61	8	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512924	BRVERTCRI2Q5	61	9	13/12/2024	20/06/2028	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827437	BRVERTCRIAX8	142	1	27/12/2024	20/12/2039	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827548	BRVERTCRIAY6	142	2	27/12/2024	20/12/2039	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L1786661	BRVERTCRIAQ2	134	14	20/12/2024	18/04/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L1786662	BRVERTCRIAR0	134	15	20/12/2024	16/04/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L1786663	BRVERTCRIAS8	134	16	20/12/2024	16/04/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2608995	BRVERTCRIB27	148	1	12/02/2025	16/02/2029	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2608998	BRVERTCRIB35	148	2	12/02/2025	16/02/2029	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3362079	BRVERTCRIB76	152	1	28/02/2025	20/06/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3362115	BRVERTCRIB84	152	2	28/02/2025	20/06/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3362120	BRVERTCRIB92	152	3	28/02/2025	20/03/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2867191	BRVERTCRIB43	134	17	26/02/2025	15/06/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2867192	BRVERTCRIB50	134	18	26/02/2025	15/06/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2867193	BRVERTCRIB68	134	19	26/02/2025	15/06/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3606646	BRVERTCRIBG1	151	1	13/03/2025	27/03/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3605700	BRVERTCRIBL1	151	2	13/03/2025	27/03/2029	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737253	BRVERTCRIBH9	154	1	21/03/2025	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737254	BRVERTCRIBI7	154	2	21/03/2025	20/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737255	BRVERTCRIBJ5	154	3	21/03/2025	20/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737256	BRVERTCRIBK3	154	4	21/03/2025	22/07/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C4767948	BRVERTCRIBQ0	154	5	31/03/2025	20/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C4767951	BRVERTCRIBR8	154	6	21/03/2025	20/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C4767952	BRVERTCRIBS6	154	7	21/03/2025	22/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D2519549	BRVERTCRIBU2	154	8	14/04/2025	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D2519646	BRVERTCRIBV0	154	9	14/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D2519691	BRVERTCRIBW8	154	10	14/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3326323	BRVERTCRIBX6	154	11	24/04/2025	22/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3326325	BRVERTCRIBY4	154	12	24/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3326326	BRVERTCRIBZ1	154	13	24/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3754131	BRVERTCRIC00	154	14	29/04/2025	20/08/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3754174	BRVERTCRIC18	154	15	29/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3754133	BRVERTCRIC26	154	16	29/04/2025	20/08/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2668736	BRVERTCRIC83	154	17	19/05/2025	20/09/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2668741	BRVERTCRIC91	154	18	19/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2668745	BRVERTCRIC91	154	19	19/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3158500	BRVERTCRICB0	154	20	23/05/2025	20/09/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3158501	BRVERTCRICC8	154	21	23/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3158510	BRVERTCRICD6	154	22	23/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3880724	BRVERTCRICH7	154	23	29/05/2025	20/09/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3880886	BRVERTCRICI5	154	24	29/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3880984	BRVERTCRICJ3	154	25	29/05/2025	20/09/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2327447	BRVERTCRICM7	154	26	18/06/2025	20/10/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2327468	BRVERTCRICN5	154	27	18/06/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2328832	BRVERTCRICO3	154	28	18/06/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F4369777	BRVERTCRICP0	154	29	21/03/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F4369780	BRVERTCRICQ8	154	30	27/06/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3746733	BRVERTCRIBM9	134	20	25/03/2025	15/07/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3746743	BRVERTCRIBN7	134	21	25/03/2025	16/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3746749	BRVERTCRIBO5	134	22	25/03/2025	16/07/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3651802	BRVERTCRIAW0	141	3	11/12/2024	18/07/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E3217483	BRVERTCRIBT4	153	ÚNICA	26/05/2025	29/05/2028	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E7662079	BRVERTCRIC75	156	1	30/05/2025	15/09/2036	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Máquinas
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTA3	BRVERTDBS0J9	13	1	05/06/2025	15/12/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTB3	BRVERTDBS0K7	13	2	05/06/2025	15/12/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5109813	BRVERTCRICE4	157	1	15/07/2025	15/07/2030	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5109913	BRVERTCRICF1	157	2	15/07/2025	15/07/2032	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5121905	BRVERTCRICG9	157	3	15/07/2025	15/07/2032	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0064749	BRVERTCRICS4	134	23	03/07/2025	17/10/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0124332	BRVERTCRICT2	134	24	03/07/2025	15/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0124296	BRVERTCRICU0	134	25	03/07/2025	15/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25F4369781	BRVERTCRICR6	154	31	27/06/2025	22/10/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025006SP	BRVERTCRA4G0	98	1	15/07/2025	15/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025006SL	BRVERTCRA4H8	98	2	15/07/2025	15/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025006SJ	BRVERTCRA4I6	98	3	15/07/2025	15/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025006SK	BRVERTCRA4J4	98	4	15/07/2025	15/07/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5321960	BRVERTCRICV8	159	1	31/07/2025	16/07/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5321961	BRVERTCRICW6	159	2	31/07/2025	16/07/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5321974	BRVERTCRICX4	159	3	31/07/2025	16/07/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5628217	BRIMWLCRIOB2	243	1	24/07/2025	22/08/2031	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5628202	BRIMWLCRIOC0	243	2	24/07/2025	22/08/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5628216		243	3	24/07/2025	22/08/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5628201	BRIMWLCRIOC0	243	4	24/07/2025	22/08/2031	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTA9	BRVERTDBS0U6	19	1	11/08/2025	03/08/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTB9	BRVERTDBS0V4	19	2	11/08/2025	03/08/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTC9	BRVERTDBS0W2	19	3	11/08/2025	03/08/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5313879	BRVERTCRICK1	158	1	15/07/2025	15/07/2030	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5313963	BRVERTCRICL9	158	2	15/07/2025	15/07/2030	Sem Garantias
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTB0	BRVERTDBS0T8	20	ÚNICA	15/08/2025	17/08/2030	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3629678	BRVERTCR0012	2	1	17/08/2025	16/08/2029	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3629747	BRVERTCR0020	2	2	17/08/2025	17/08/2029	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H2240752	BRVERTCRICY2	134	26	18/08/2025	15/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H2240753	BRVERTCRICZ9	134	27	18/08/2025	17/12/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H2240758	BRVERTCRID09	134	28	18/08/2025	17/12/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTD3	BRVERTDBS0X0	23	ÚNICA	10/08/2025	12/09/2028	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3541142	BRVERTCRID17	154	32	22/08/2025	22/12/2044	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3541155	BRVERTCRID25	154	33	22/08/2025	20/12/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3541180	BRVERTCRID33	154	34	22/08/2025	20/12/2046	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025008HM	BRVERTCRA542	106	1	15/09/2025	15/09/2031	Sem Garantias
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA025008HN	BRVERTCRA559	106	2	15/09/2025	15/09/2031	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3835800	BRVERTCRIDA0	160	ÚNICA	15/10/2025	17/10/2030	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25K0012820	BRVERTCRID41	161	1	12/11/2025	14/11/2030	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25K0012821	BRVERTCRID58	161	2	12/11/2025	14/11/2031	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4892150	BRVERTCRID82	163	1	24/09/2025	26/09/2029	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4892151	BRVERTCRID90	163	2	24/09/2025	26/09/2031	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25J4679285	BRVERTCRIDB8	154	35	29/10/2025	22/02/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25J4679294	BRVERTCRIDC6	154	36	29/10/2025	22/02/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25J4679400	BRVERTCRIDD4	154	37	29/10/2025	20/02/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2398303	BRVERTDBS157	166	ÚNICA	15/12/2025	28/12/2032	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997442	BRVERTCRIDH5	167	ÚNICA	15/12/2025	15/12/2032	Sem Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3141226	BRVERTCRIDJ1	154	38	23/12/2025	20/04/2045	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3141231	BRVERTCRIDK9	154	39	23/12/2025	22/04/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3141236	BRVERTCRIDL7	154	40	23/12/2025	22/04/2047	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3365825	BRVERTCRIDM5	168	1	19/12/2025	21/12/2040	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3365829	BRVERTCRIDN3	168	2	19/12/2025	21/01/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26C3045601	BRVERTCRIDQ6	159	4	06/03/2026	15/02/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26C3045609	BRVERTCRIDR4	159	5	06/03/2026	15/02/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26C3045618	BRVERTCRIDS2	159	6	06/03/2026	15/02/2041	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERTF9	BRVERTDBS1T6	39	ÚNICA	30/03/2026	03/04/2034	N/A
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2408810	BRVERTCRIDI3	156	2	08/12/2025	17/12/2036	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Máquinas
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	26E4609469	BRVERTCRIDE2	165	ÚNICA	22/05/2026	17/05/2030	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-CIZI COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS			1	ÚNICA	20/12/2021	20/12/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	VTCD11	BRVTCDDBS003	1	1	11/11/2021	11/09/2027	N/A

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

DEB	VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	VTCD21	BRVTCDDBS011	1	2	11/11/2021	11/02/2027	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-2	SCVR11	BRSCVRDBS005	1	ÚNICA	18/12/2019	19/06/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS	NEXO11	BRVTNXDBS008	1	1	21/06/2019	21/06/2022	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS	NEXO21	BRVTNXDBS016	1	2	21/06/2019	21/06/2022	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS	NEXO12	BRVTNXDBS024	2	ÚNICA	04/12/2019	29/12/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL	CVRT12	BRCVRTDBS029	2	1	05/07/2019	14/08/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL	CVRT22	BRCVRTDBS037	2	2	05/07/2019	14/08/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV11	BRSCIVDBS004	1	ÚNICA	30/07/2019	30/07/2025	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV12	BRSCIVDBS012	2	1	23/07/2020	29/04/2024	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV22	BRSCIVDBS020	2	2	23/07/2020	28/04/2027	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV13	BRSCIVDBS038	3	1	08/02/2021	10/02/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV23	BRSCIVDBS046	3	2	08/02/2021	10/02/2027	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	SCIV14	BRSCIVDBS053	4	ÚNICA	11/06/2025	28/04/2027	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI	ZIPP13	BRZIPPDBS003	3	1	25/02/2022	25/02/2026	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI	ZIPP23	BRZIPPDBS011	3	2	25/02/2022	25/02/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY	RPAY11	BRRPAYDBS009	1	1	29/03/2021	29/04/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY	RPAY21	BRRPAYDBS017	1	2	29/03/2021	30/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS12	BRVVTSDBS001	2	1	07/05/2021	07/05/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS22	BRVVTSDBS019	2	2	07/05/2021	07/05/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS13	BRVVTSDBS027	3	1	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS23	BRVVTSDBS035	3	2	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS33	BRVVTSDBS043	3	3	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX12	BRVEEXDBS009	2	1	10/09/2021	10/11/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX22	BRVEEXDBS017	2	2	10/09/2021	10/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX32	BRVEEXDBS025	2	3	10/09/2021	10/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX13	BRVEEXDBS033	3	ÚNICA	13/03/2023	31/03/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VERT-PARCELEX	VERT-PARCELEX	1	1	25/11/2019	30/04/2023	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII11	BRVTIIDBS009	1	1	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII21	BRVTIIDBS017	1	2	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII31	BRVTIIDBS025	1	3	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII11	BRVTIIDBS009	1	1	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	VTII41	BRVTIIDBS009	1	4	12/08/2021	12/08/2026	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT-7	VCP711	BRVCP7DBS002	1	ÚNICA	08/02/2021	19/02/2024	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME	VLUM12	BRVLUMDBS037	2	1	27/05/2021	27/08/2027	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME	VLUM22	BRVLUMDBS045	2	2	27/05/2021	27/08/2027	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8	CFVT11	BRCFVTDBS008	1	1	18/03/2021	18/09/2024	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8	CFVT21	BRCFVTDBS016	1	2	18/03/2021	18/09/2024	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	VUME11	BRVUMEDBS008	1	1	21/06/2021	21/12/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	VUME21	BRVUMEDBS016	1	2	21/06/2021	31/01/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	VUME31	BRVUMEDBS024	1	3	21/06/2021	21/12/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	VUME41	BRVUMEDBS032	1	4	21/06/2021	21/12/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER	VTPR11	BRVTPRDBS005	1	1	16/06/2021	17/06/2027	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER	VTPR21	BRVTPRDBS013	1	2	16/06/2021	17/06/2027	N/A
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY11	BRMONYDBS006	1	1	11/10/2021	10/12/2026	Sem Garantias
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY21	BRMONYDBS014	1	2	11/10/2021	10/12/2026	Sem Garantias
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY31	BRMONYDBS022	1	3	11/10/2021	10/12/2026	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY12	BRMONYDBS030	2	1	20/09/2022	20/05/2026	N/A
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY22	BRMONYDBS048	2	2	20/09/2022	20/05/2026	N/A
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	MONY31	BRMONYDBS022	1	4	11/10/2021	10/12/2026	Sem Garantias
DEB	VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	KOIN11	BRKOINDBS003	1	1	07/12/2021	07/12/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	KOIN21	BRKOINDBS011	1	2	07/12/2021	07/12/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	CAPV11	BRCAPVDBS007	1	1	20/09/2021	20/12/2025	N/A
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	CAPV21		1	2	20/09/2021	20/12/2025	N/A
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	CAPV31	BRCAPVDBS023	1	3	20/09/2021	20/12/2025	N/A
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	CAPV41		1	4	20/09/2021	20/12/2025	N/A
DEB	VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS COMERCIAIS	VACS11	BRVACSDBS001	1	1	27/09/2021	27/09/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS COMERCIAIS	VACS21	BRVACSDBS019	1	2	27/09/2021	27/09/2023	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	VTLK11	BRVTLKDBS009	1	1	19/01/2022	19/06/2026	N/A
DEB	VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	VTLK21	BRVTLKDBS017	1	2	19/01/2022	19/01/2025	N/A
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS12	BRVVTSDBS001	2	1	07/05/2021	07/05/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: ADD8C487-41A3-8F49-82A1-6EC10A0D2C89

DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS22	BRVVTSDBS019	2	2	07/05/2021	07/05/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS13	BRVVTSDBS027	3	1	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS23	BRVVTSDBS035	3	2	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	VVTS33	BRVVTSDBS043	3	3	06/10/2021	06/12/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT- CARUPI COMPANHIA	VRCO11	BRVRCODBS004	1	ÚNICA	23/09/2021	23/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
DEB	VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	VECS11	BRVECSDBS003	1	1	18/07/2022	18/07/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	VECS21	BRVECSDBS011	1	2	18/07/2022	18/07/2025	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX12	BRVEEXDBS009	2	1	10/09/2021	10/11/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX22	BRVEEXDBS017	2	2	10/09/2021	10/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX32	BRVEEXDBS025	2	3	10/09/2021	10/09/2024	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VEEX13	BRVEEXDBS033	3	ÚNICA	13/03/2023	31/03/2028	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	VERT-PARCELEX	VERT-PARCELEX	1	1	25/11/2019	30/04/2023	N/A

ANEXO VI

Declaração da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 194F6643-58F2-830B-81E5-E7A817071636

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, devidamente registrada na CVM sob o nº 680, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("RCVM 60"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **declara**:

(i) para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta Arrecadadora Créditos Imobiliários, a Conta Vinculada e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, na forma do artigo 25º da Lei 14.430 segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

(ii) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à RCVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;

(iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da RCVM 160, encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 27– Categoria S2, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado;

(iv) de acordo com o artigo 44 da RCVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

Docusign Envelope ID: 194F6643-58F2-830B-81E5-E7A817071636

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações da Emissora 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 de Créditos Imobiliários.

São Paulo, 10 de dezembro de 2026.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA



Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

ANEXO VII

Material Publicitário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



btg pactual asset management

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL | JUNHO DE 2026

176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO **BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

No montante total de **R$ 410.000.000,00**

btg pactual
Coordenador Líder

Itaú BBA
Coordenador

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário"), que não deverá ser confundido com qualquer dos Prospectos (conforme abaixo definido), foi preparado pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), de acordo com o disposto no artigo 12 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), com relação à emissão de certificados de recebíveis do imobiliários ("CRI"), em série única, da 176ª (centésima septuagésima sexta) emissão da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** ("Emissora") e à oferta pública dos CRI, sob o rito automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ou de outra entidade autorreguladora, destinada a (a) investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais", respectivamente); e (b) investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados" e, quando em conjunto com os Investidores Profissionais, os "Investidores"), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da 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, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("Oferta"), com base em informações (i) obtidas publicamente com relação ao **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.**, **WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.**, **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, e a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.** ("Locatárias"); e (ii) prestadas pelo **BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Cedente") e consistentes com o conteúdo dos Prospectos e das informações periódicas do Cedente requeridas pela legislação e regulamentação em vigor.

Este Material Publicitário foi preparado exclusivamente para potenciais investidores e apresenta informações resumidas, não tendo intenção de ser completo. Este Material Publicitário não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários e nem interpretado como uma solicitação, ordem de investimento ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários, além disso, não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário.

O Coordenador Líder e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.** ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), suas respectivas afiliadas e representantes, bem como o Cedente, seu administrador, seu gestor e seus respectivos representantes, não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão ou completude das informações contidas neste Material Publicitário ou ao julgamento sobre a qualidade do Cedente, da Oferta ou dos CRI.

Este Material Publicitário pode conter declarações sobre perspectivas futuras, as quais constituem apenas estimativas baseadas em dados atualmente disponíveis e não são garantia de futura performance. Tais considerações futuras podem ser afetadas por mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, desempenho do setor, economia brasileira, entre outros fatores e/ou circunstâncias, e, por isso, poderão ocorrer ou não. Muitos dos fatores que irão determinar estes resultados e valores estão além da capacidade de controle da Emissora, do Cedente, das Locatárias e/ou dos Coordenadores. Os investidores devem estar cientes que as informações constantes do presente Material Publicitário, especialmente com relação à rentabilidade dos CRI, não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, tendo em vista que estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às condições gerais e econômicas do Brasil e operações do Cedente e das Locatárias que podem afetar o valor e a adimplência dos Créditos Imobiliários. As informações contidas neste Material Publicitário estão sujeitas a alterações e o desempenho passado das Locatárias e/ou do Cedente não devem ser considerados como indicativo de resultados futuros. Os resultados finais verificados poderão ser diferentes dos aqui mencionados e essas diferenças podem ser significativas, podendo resultar de diversos fatores, incluindo, sem limitação, mudanças nas condições de mercado.

Este Material Publicitário contém informações sobre os mercados nos quais o Cedente e as Locatárias atuam, os quais podem incluir crescimento, tamanho do mercado e de seus segmentos, informação sobre participação nos mercados e sobre a posição do Cedente e das Locatárias em seus mercados de atuação, que são baseadas em publicações, pesquisas e previsões do setor. Publicações, estudos e pesquisas elaboradas por terceiros do setor geralmente declaram que as informações nelas contidas foram obtidas de fontes que se acredita que sejam confiáveis, mas que não há garantia da precisão e completude de tais dados. Embora o Cedente acredite que cada uma das fontes é razoável e confiável, nem o Cedente, nem os Coordenadores, ou qualquer de suas afiliadas, conselheiros, diretores, acionistas, empregados agentes ou assessores fizeram qualquer verificação independente dos dados contidos em tais fontes. Dados de mercado utilizados neste Material Publicitário não atribuídos a uma fonte específica são estimativas do Cedente e não foram verificados de maneira independente pelos Coordenadores. Adicionalmente, certos dados do setor, mercado e posição competitiva constantes deste Material Publicitário são provenientes de pesquisas e estimativas internas do próprio Cedente, baseadas no conhecimento e na experiência dos administradores do Cedente no mercado no qual o Cedente atua. As pesquisas, estimativas, a metodologia e as premissas adotadas pelo Cedente para elaboração deste Material Publicitário não foram verificadas por qualquer fonte independente no que tange sua precisão e completude e estão sujeitas a alterações sem qualquer aviso prévio. Nesse sentido, os investidores não devem se basear em qualquer dado do setor, mercado ou relacionado à concorrência que esteja contido neste Material Publicitário, os quais tratam apenas das informações nas datas em que foram elaborados.

Este Material Publicitário pode conter medidas financeiras não contábeis (non-GAAP). Qualquer medida financeira não contábil contida neste Material Publicitário não é medida de performance financeira calculada de acordo com medidas contábeis e não deve ser considerada como substituição ou alternativa ao lucro ou prejuízo líquido, fluxo de caixa de operações ou outra medida contábil (GAAP) de performance de operação ou liquidez. Medidas financeiras não contábeis devem ser avaliadas adicionalmente a, e não como substitutas de, análises dos resultados do Cedente divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração do Cedente considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação do Cedente com seus principais concorrentes.

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

Disclaimer

Nem a Emissora, nem o Cedente e nem os Coordenadores atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.
Qualquer decisão para subscrição dos CRI deve ser feita somente com base nas informações constantes nos Prospectos elaborados no âmbito da Oferta, e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. O presente documento não constitui recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. A decisão de investimento nos CRI (a) é de exclusiva responsabilidade dos Investidores, incluindo quaisquer perdas, danos ou prejuízos, diretos ou indiretos, que possam advir como resultado de referida decisão de investimento tomada pelos Investidores; e (b) demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira tributária, regulatória e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de valor mobiliário, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

Os Investidores 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 Emissora, o Cedente, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre os CRI e suas características e os potenciais riscos envolvendo o investimento nos CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam considerados Investidores Profissionais.

O investimento em CRI é de risco por envolver uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, ao Cedente, às Locatárias (na qualidade de pagadoras do lastro), quanto aos próprios CRI objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nos CRI, os potenciais investidores devem ler o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", anexo aos Prospectos, a "*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 176ª (Centésima Septuagésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Lâmina"), o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Preliminar"), o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 176ª (centésima septuagésima sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"), quando disponíveis, especialmente as seções relativas aos fatores de risco, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, que contêm informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Emissora, do Cedente, da Locatárias, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira e riscos relacionados a fatores macroeconômicos, às atividades da Emissora, do Cedente, das Locatárias e aos CRI, além das demonstrações/informações financeiras da Emissora, do Cedente, bem como Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência aos Prospectos, antes de decidir investir nos CRI.

Os Investidores deverão tomar a decisão de investimento nos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Ao decidir subscrever os CRI no âmbito da Oferta, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Emissora, do Cedente, das Locatárias e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, devendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos ou financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI. A Oferta não é adequada a Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; (ii) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações dos CRI no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou de fundo de investimento do setor de imobiliário.
Este Material Publicitário não deve ser utilizado para distribuição a, ou utilizado por, qualquer pessoa ou entidade em qualquer jurisdição ou país onde tal distribuição ou uso possa violar a legislação vigente. Ao aceitar uma cópia deste Material Publicitário, o destinatário reconhece e concorda que está vinculado pelas restrições aqui apresentadas.

Qualquer rentabilidade prevista neste Material Publicitário e/ou nos documentos da oferta não representarão e nem deverão ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessas, garantias ou sugestões de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre os CRI e à Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Emissora e à CVM.
A Oferta será devidamente registrada na CVM, sob o rito automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, mediante registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor. Portanto, os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, os Prospectos, a Lâmina e o presente Material Publicitário, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM.

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

Disclaimer

A APROVAÇÃO DO REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA QUANTO AO CONTEÚDO DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO CEDENTE, DAS LOCATÁRIAS, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO E SUA SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA, BEM COMO QUANTO À QUALIDADE DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.
OS CRI NÃO CONTAM COM A GARANTIA DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, NEM DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O Prospecto Preliminar e a Lâmina podem, e o Prospecto Definitivo, quando disponível, bem como informações adicionais sobre a Oferta, poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à B3 e à CVM, nos endereços e página da rede mundial de computadores indicados na seção "Informações Adicionais" deste Material Publicitário.

ANTES DE TOMAR DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL, INCLUSIVE SEUS RESPECTIVOS ANEXOS E DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERÊNCIA, A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ("DOCUMENTOS DA OFERTA E DA EMISSORA"), EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI.

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DA EMISSORA.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.
RECOMENDA-SE AOS INTERESSADOS A ANÁLISE FINANCEIRA, ECONÔMICA E JURÍDICA DA OFERTA, DOS CRI, DA EMISSORA, DO CEDENTE E, PARA TANTO, OS INVESTIDORES DEVERÃO CONTAR COM ASSESSORES PRÓPRIOS.
EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NOS PROSPECTOS.

Termos e Condições da Oferta

Cedente	BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FII BTRM”)
Emissora	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários via Resolução CVM nº 160, destinados a Investidores Qualificados
Lastro	Créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação (detalhamento dos imóveis e locatários no Anexo I)
Volume Total	R$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais)
Regime de Colocação	Garantia Firme para o volume total da emissão
Garantias	AF dos imóveis Fundo de reserva 2 PMTs CF de cotas e rendimentos de cotas do Fundo CITLOG SUL DE MINAS FII, bem como conta vinculada CF de cotas do Cedente
Covenants	LTV igual ou inferior a 65% ICSD >1,3x
Séries	Série Única
Remuneração Teto	NTN-B32 + 0,95% a.a. ou IPCA + 8,80% a.a., dos dois o maior
Prazo de Vencimento	6 anos
Amortização	Bullet
Pagamento da Remuneração	Mensal, desde a Data de Emissão
Duration	4,78 anos

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Termos e Condições da Oferta

Resgate Antecipado Facultativo	Permitida após 1 ano de lock-up, sendo o valor de recompra o maior entre: (i) curva; e (ii) Valor Presente dos fluxos considerando a NTN-B de duration mais próxima a duration dos fluxos remanescentes dos CRI (exceto nos últimos 3 meses, nos quais o valor de recompra será equivalente a curva) Não será devido prêmio de pré-pagamento caso o pré-pagamento total ou parcial da dívida ocorra em decorrência direta ou indireta da venda dos ativos ou das locatárias, desde que tal pré-pagamento seja realizado após os 48 (quarenta e oito) meses contados da data de emissão. As Locatárias não poderão ser alteradas sem que haja, efetivamente, o pré-pagamento da operação, exceto nas hipóteses permitidas nos contratos de locação. Para afins de esclarecimento, a isenção prevista neste item aplica-se exclusivamente à hipótese de venda dos ativos ou das cotas da Cedente, não abrangendo quaisquer outras modalidades de pré-pagamento, incluindo, sem limitação, refinanciamento ou substituição da presente dívida por outro instrumento de crédito, hipóteses nas quais o prêmio de pré-pagamento será integralmente exigível nos termos pactuados.
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Escriturador e Liquidante	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Coordenadores	btg pactual Itaú BBA

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Resumo da Estrutura

- O BTG Asset estrutura um fundo de investimento imobiliário (FII BTRM) cujas cotas sêniores são subscritas por fundos geridos pelo BTG Asset e cujas cotas subordinadas são subscritas pelo TRXF11.
- O FII BTRM celebra o contrato de compra e venda dos ativos imobiliários junto aos veículos vendedores (TRXF11, TRXB11, TR2, TR6), figurando como adquirente do portfólio;
- O FII BTRM cede à securitizadora os direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação desses imóveis. A securitizadora, por sua vez, emite e oferta publicamente os CRI, captando os recursos destinados a financiar a aquisição do portfólio;
- Como reforço do crédito, o FII BTRM aliena fiduciariamente em garantia os ativos adquiridos, assegurando as obrigações que lastreiam os CRI.
- Adicionalmente, o TRXF11 cede fiduciariamente todos os direitos sobre a conta corrente vinculada de titularidade do TRXF11, além das cotas de emissão e direitos econômicos do fundo CLSM.

O fluxo da operação ocorre da seguinte forma:

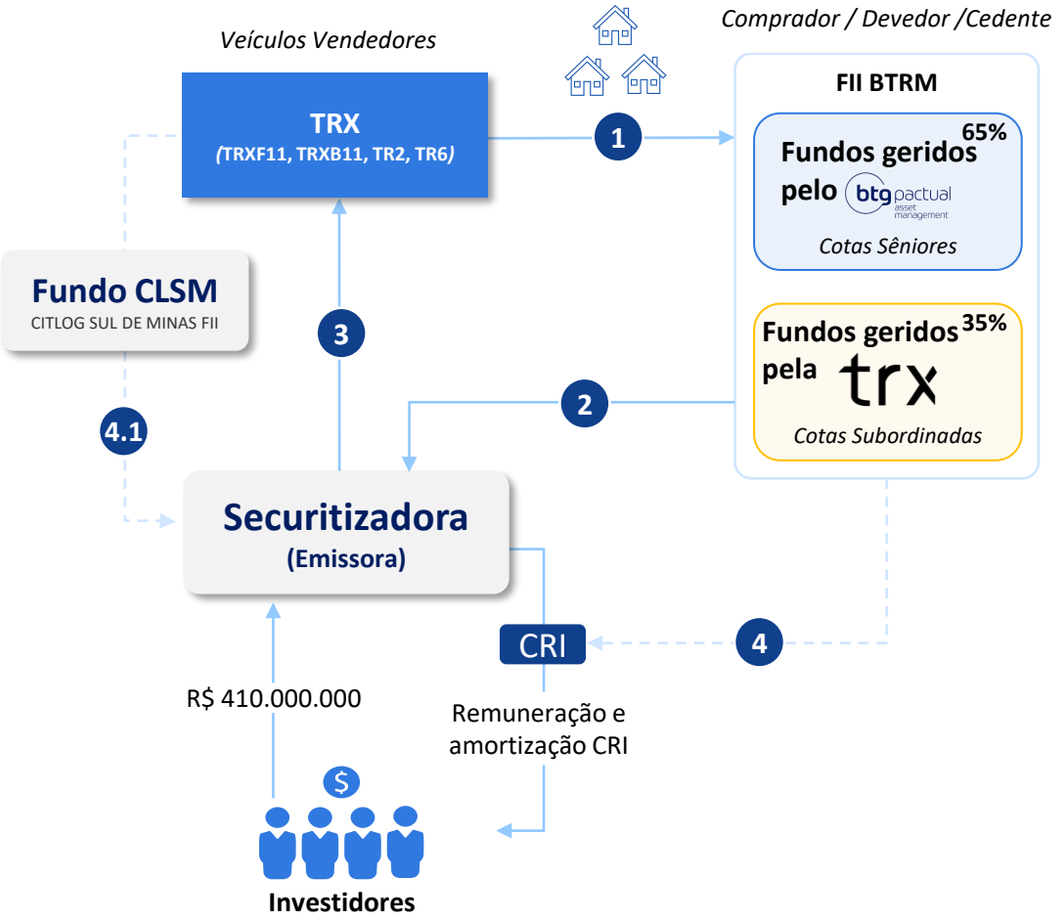
1 O FII BTRM, cujas cotas sênior são subscritas por fundos geridos pelo BTG Asset e cujas cotas subordinadas são subscritas por fundo geridos pela TRX, **adquire os ativos imobiliários** dos veículos vendedores da TRX, tornando-se titular de direitos creditórios decorrentes da locação desses ativos.

2 O FII BTRM cede à securitizadora os **direitos creditórios** decorrentes dos contratos de locação, que **servirão de lastro** para a emissão dos CRI.

3 Os recursos líquidos obtidos com a emissão dos CRI são utilizados para pagar os veículos vendedores pela **aquisição dos ativos**.

4 O FII BTRM constitui determinadas **garantias** em favor da operação, incluindo **alienação fiduciária** dos imóveis adquiridos, reforçando a estrutura de crédito da emissão e o cumprimento das obrigações dos CRI, como o pagamento de remuneração e sua amortização.

4.1 Além disso, TRXF11 cede fiduciariamente as **cotas e direitos econômicos** do **CITLOG Sul de Minas FII**, bem como os **direitos sobre a conta vinculada** em que serão depositados, e o os cotistas do BTRM cedem fiduciariamente as cotas de emissão do BTRM, garantindo obrigações correlatas à estrutura de compra e venda e manutenção do fluxo de recebíveis no âmbito dos CRI



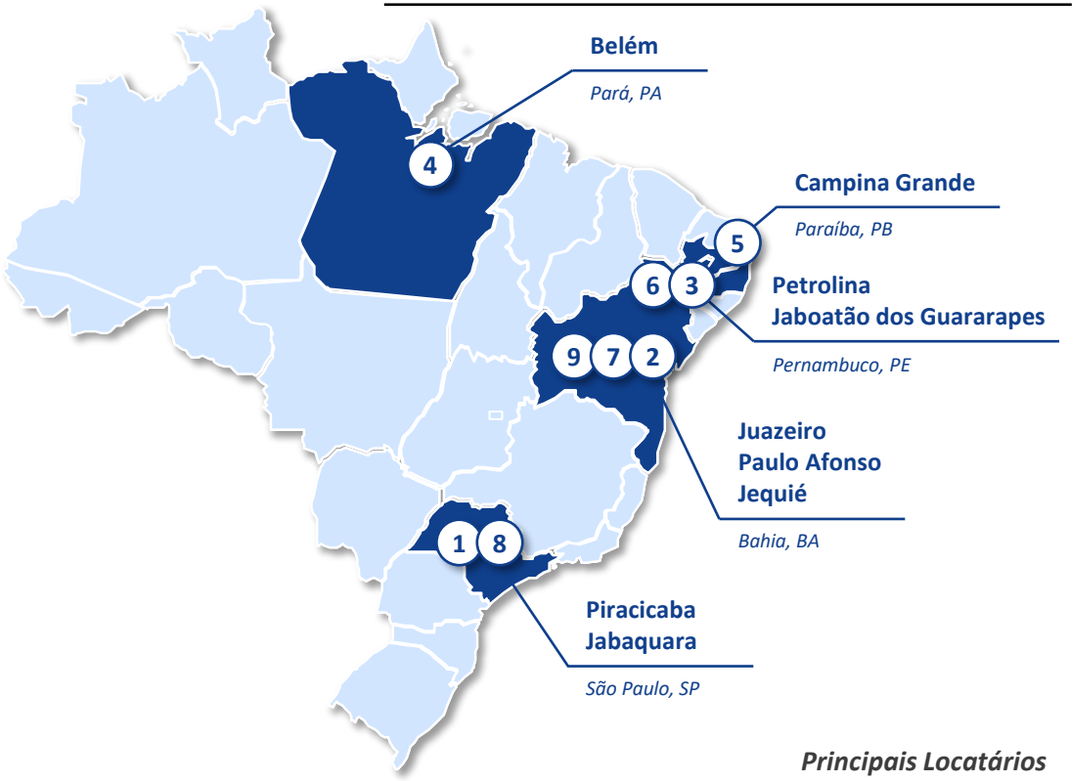
O desembolso do CRI pode ser feito diretamente para Vendedora, o que faria a etapa 1, 2, 3 e 4 serem concomitantes

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Resumo do Portfólio de Ativos Selecionados

Portfólio de ativos selecionados com foco em diversificação geográfica e geração recorrente de receitas

Localização Geográfica



Principais Locatários

ASSAI ATACADISTA · GRUPO mateus · Carrefour · Sam's CLUB

Destaques Operacionais dos Ativos Imobiliários Selecionados

	Loja/Locatário	Localização	ABL Total (m^2)	Vencimento	Valor de Venda *(R$ MM)*
1	**Sam's Club**	Jabaquara/SP	17.474	Jan/33	86,74
2	**Grupo Mateus**	Juazeiro/BA	16.795	Dez/42	78,35
3	**Grupo Mateus**	Petrolina/PE	19.829	Dez/42	77,83
4	**Grupo Mateus**	Belém/PA	15.753	Jun/43	78,82
5	**Assaí Atacadista**	Campina Grande/PB	12.170	Jun/35	72,72
6	**Carrefour**	Jaboatão dos Guararapes/PE	13.493	Mar/36	67,55
7	**Assaí Atacadista**	Paulo Afonso/BA	12.098	Mai/35	66,14
8	**Assaí Atacadista**	Piracicaba/SP	14.480	Jul/35	60,44
9	**Assaí Atacadista**	Jequié/BA	10.535	Mai/35	47,68

R$3,924mm *Aluguel Mensal Total*

132.627m² *ABL Total*

R$636mm *Valor Total*

Notas: (1) data base de dezembro de 25 para os valores dos aluguéis
Fonte: Informações da Companhia;

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

Visão Geral dos Locatários

Carrefour Brasil

- **Multinacional francesa** fundada em 1959, presente no Brasil desde 1975, a cia se consolidou como o 2º maior mercado do grupo global, com **alta relevância em receita e execução operacional**.

Carrefour S.A. → 100% → Atacadão S.A. *Operação no Brasil - capital fechado*

Destaques Operacionais

720	380	276	AAA (bra)
Lojas	Lojas Atacadão	Carrefour Retail	Rating[1] (S&P Global)

Sam's Club

- Presente no Brasil **desde 1995**, e integrado **ao Grupo Carrefour Brasil** em junho de **2022**, após a aquisição do Grupo BIG a operação foi originalmente **introduzida pelo Walmart**, trazendo ao mercado local o conceito de clube de compras

Atacadão S.A. → 100% → Sam's club Brasil *Operação no modelo de Clube de Compras*

Destaques Operacionais

58	100	3,8MM	AAA (bra)
Lojas	Lojas até 2030	Sócios Ativos	Rating [1] (S&P Global)

Grupo Mateus

- Fundado em 1986, o **Grupo Mateus é uma das maiores redes de varejo alimentar do Brasil**, com forte presença nas regiões Norte e Nordeste.

Liderança Regional	Logistíca Regional	Plataforma Multiformato
#1 em market share no N/NE, conforme ranking ABRAS	18 CDs próprios servindo lojas	Atacarejo, Varejo, Eletro, Foodservice e B2B captam toda a cesta

Destaques Operacionais

306	R$39,5bi	R$2,69bi	AAA (bra)
Lojas *(1T26)*	Receita Líquida	EBITDA	Rating (FitchRatings)

Assaí Atacadista

- A Assaí Atacadista é uma das **maiores redes de atacarejo** do Brasil

Destaques Operacionais

313	AAA (bra)	R$ 77,4 Bi	R$ 6,4 Bi
Lojas	Rating (FitchRatings)	Receita Líquida	EBITDA Ajustado[2]

Presença geográfica



Presença nas 5 regiões do país

Fonte: Companhias

(1) Database Ago/2025, considerando Rating do Atacadão S.A.; (2) EBITDA Ajustado = lucro líquido + resultado financeiro líquido + imposto de renda e contribuição social (diferido e corrente) + despesas de depreciação e amortização pró-FIBRA + resultado de partes despesas e receitas operacionais

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

1 Loja Sam's Club | Jabaquara/SP

Localização Geográfica e Principais Destaques



Fonte: Informações da Companhia

Visão Geral da Loja Sam's Club

Avenida Engenheiro George Corbisier, 273 – Jabaquara, São Paulo/SP



Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

IPCA/IBGE Índice de Correção	**Típico** Tipo de Contrato	**7 Anos** Até o vencimento
17,474m² ABL Total	**R$ 86.740.000** Laudo de Avaliação	

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

2 Loja Carrefour | Jaboatão dos Guararapes/PE

Localização Geográfica e Principais Destaques



Fonte: Informações da Companhia

Visão Geral da Loja Carrefour

Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Bairro de Prazeres



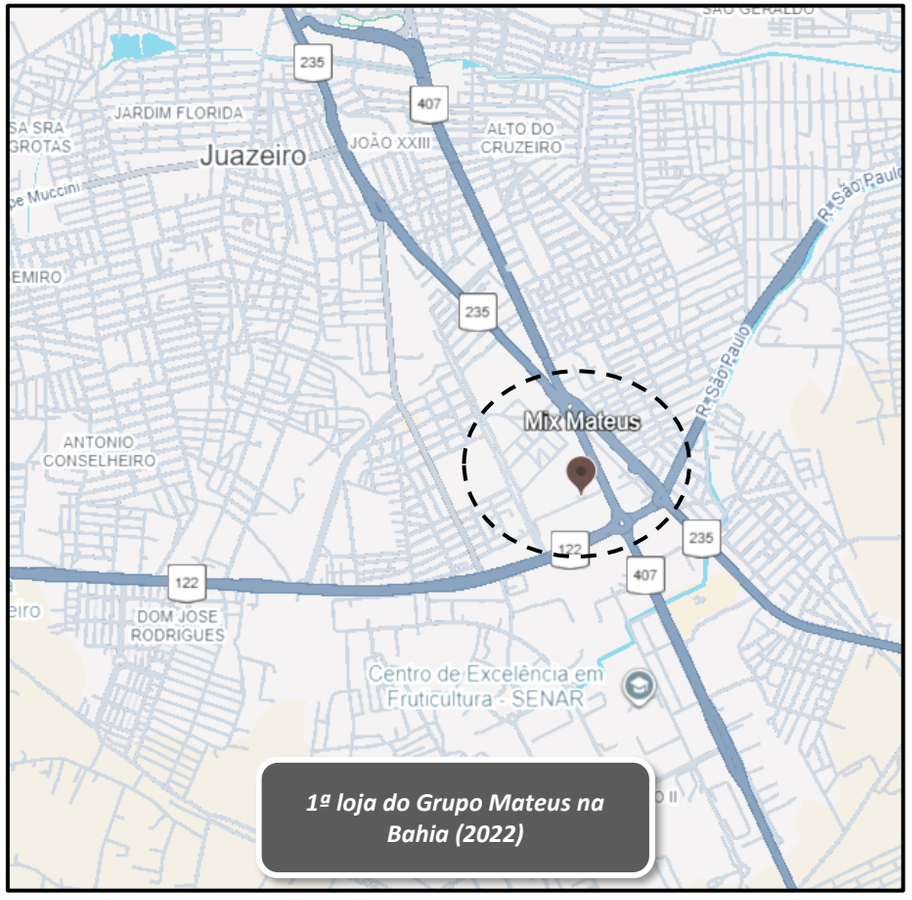
Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

IPCA/IBGE Índice de Correção	**Típico** Tipo de Contrato	**10 anos** Até o vencimento
13,493m² ABL Total	**R$ 67.550.000** Laudo de Avaliação	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

3 Loja Grupo Mateus | Juazeiro/BA

Localização Geográfica e Principais Destaques



Fonte: Informações da Companhia

Visão Geral da Loja Grupo Mateus

Avenida Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA



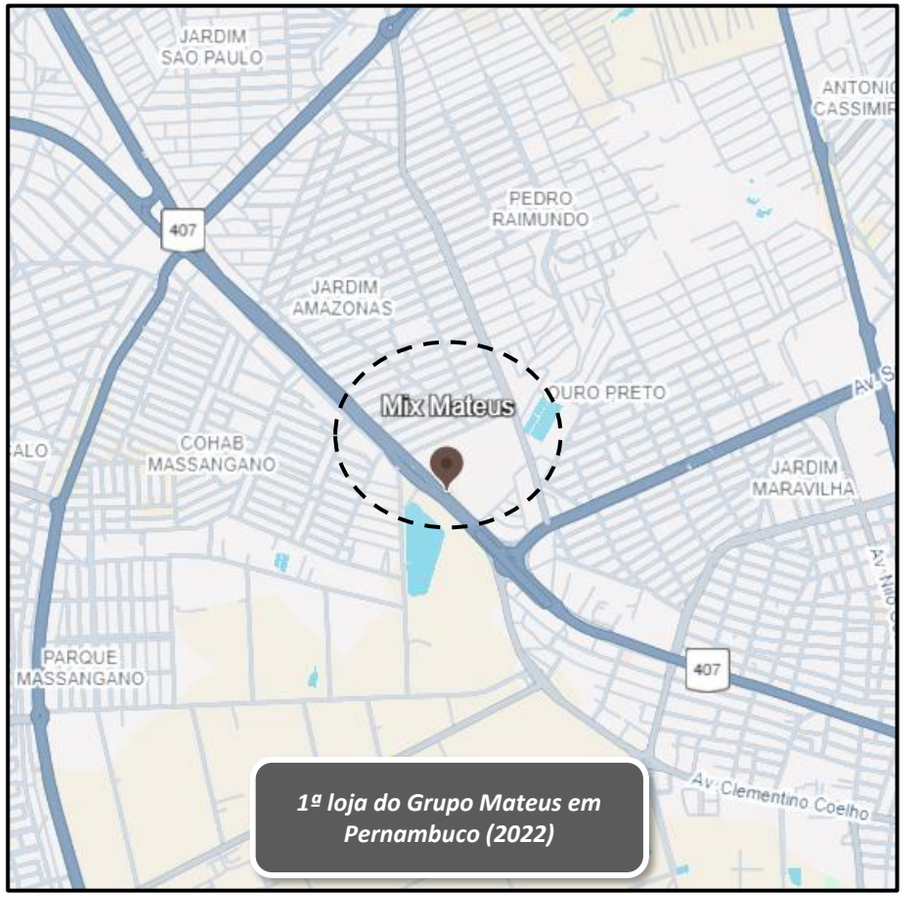
Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

IPCA/IBGE Índice de Correção	**Atípico** Tipo de Contrato	**16 Anos** Até o vencimento
16,795m² ABL Total	**R$ 78.350.000** Laudo de Avaliação	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

4 Loja Grupo Mateus | Petrolina/PE

Localização Geográfica e Principais Destaques



Fonte: Informações da Companhia

Visão Geral da Loja Grupo Mateus

Avenida Doutor Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE



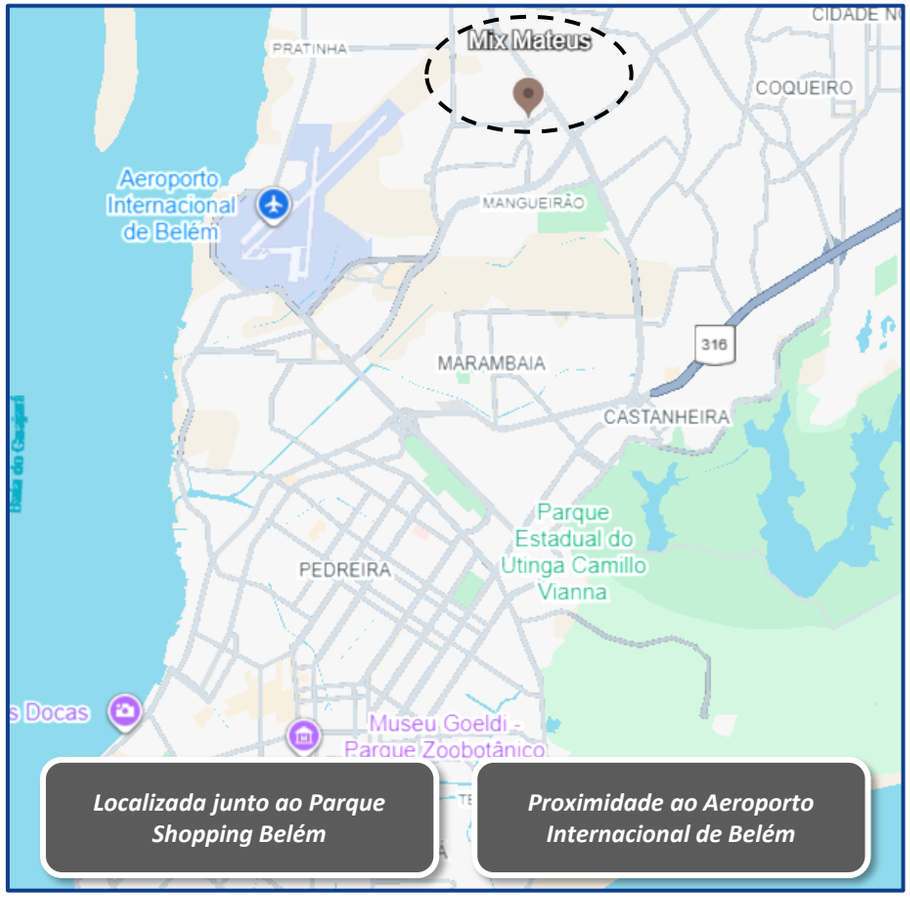
Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

IPCA/IBGE Índice de Correção	**Atípico** Tipo de Contrato	**16 Anos** Até o vencimento
19,829m² ABL Total	**R$ 77.830.000** Laudo de Avaliação	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

5 Loja Grupo Mateus | Belém/PA

Localização Geográfica e Principais Destaques



Visão Geral da Loja Grupo Mateus

Estrada do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém/PA



Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

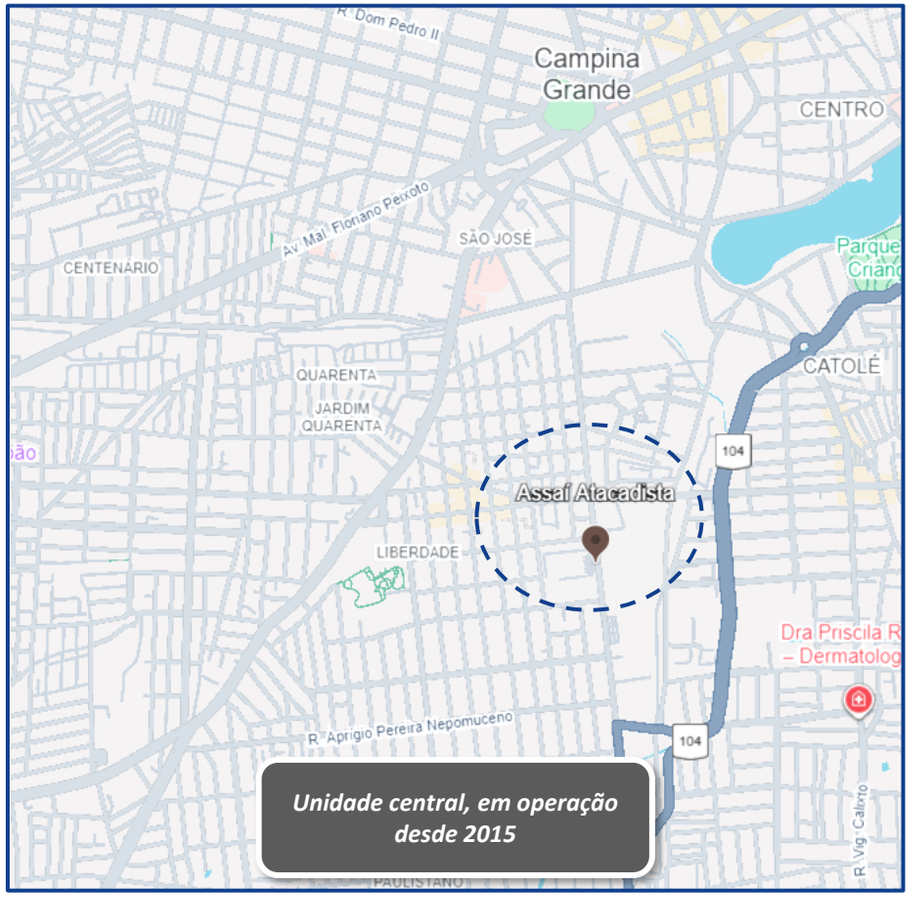
IPCA/IBGE Índice de Correção	**Atípico** Tipo de Contrato	**17 Anos** Até o vencimento
15,753m² ABL Total	**R$ 76.820.000** Laudo de Avaliação	

Fonte: Informações da Companhia

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

6 Loja Assaí Atacadista | Campina Grande/PB

Localização Geográfica e Principais Destaques



Visão Geral da Loja Assaí Atacadista

Avenida Assis Chateaubriand, 1.100, Bairro Liberdade – Campina Grande/PB



Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

IPCA/IBGE Índice de Correção	**Atípico** Tipo de Contrato	**9 Anos** Até o Vencimento
12,170m² ABL Total	**R$ 72.720.000** Laudo de Avaliação	

Fonte: Informações da Companhia

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

7 Loja Grupo Assaí Atacadista | Paulo Afonso/BA

Localização Geográfica e Principais Destaques



Fonte: Informações da Companhia

Visão Geral da Loja Assaí Atacadista

Avenida do Aeroporto (BA 210), 13 – Paulo Afonso/BA



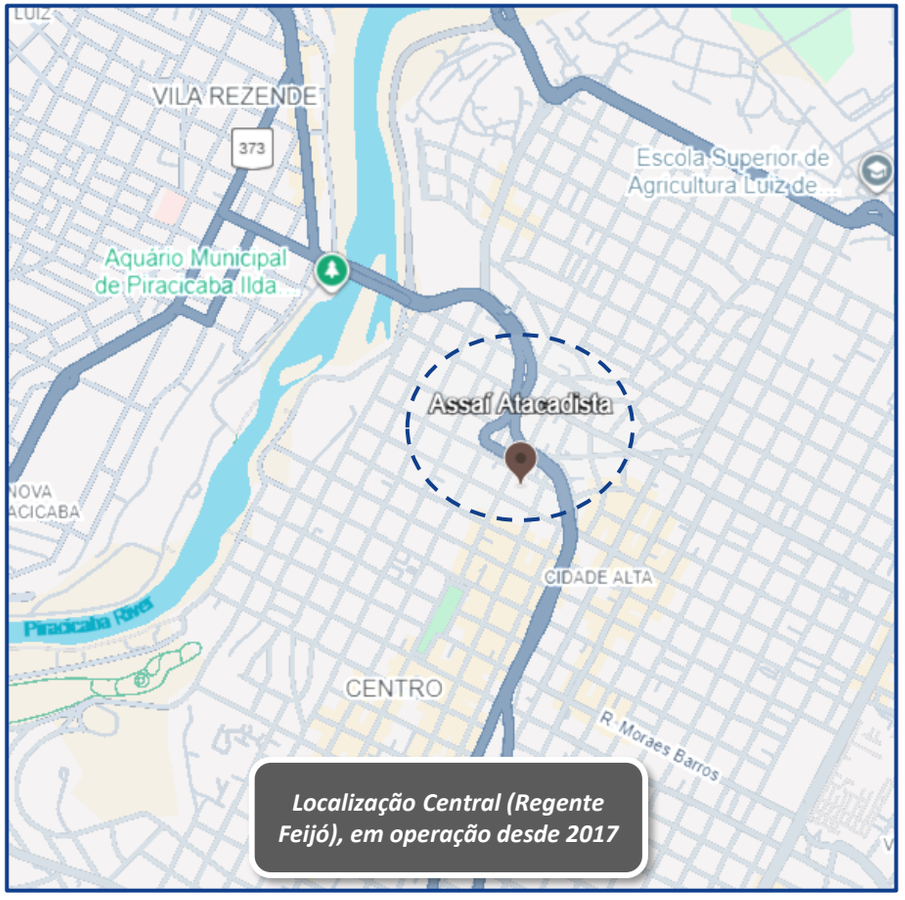
Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

IPCA/IBGE Índice de Correção	**Atípico** Tipo de Contrato	**9 Anos** Até o Vencimento
12,098m² ABL Total	**R$ 66.140.000** Laudo de Avaliação	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

8 Loja Grupo Assaí Atacadista | Piracicaba/SP

Localização Geográfica e Principais Destaques



Fonte: Informações da Companhia

Visão Geral da Loja Assaí Atacadista

Avenida Regente Feijó, 823 – Piracicaba/SP



Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

IPCA/IBGE Índice de Correção	**Atípico** Tipo de Contrato	**9 Anos** Até o Vencimento
14,480m² ABL Total	**R$ 60.440.000** Laudo de Avaliação	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

9 Loja Grupo Assaí Atacadista | Jequié/BA

Localização Geográfica e Principais Destaques



Fonte: Informações da Companhia

Visão Geral da Loja Assaí Atacadista

Avenida Cesar Borges, S/N – Jequié/BA



Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

IPCA/IBGE Índice de Correção	**Atípico** Tipo de Contrato	**9 Anos** Até o Vencimento
10,535m² ABL Total	**R$ 47.680.000** Laudo de Avaliação	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



BTG Pactual Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

BTG Pactual Asset Management

Uma das maiores gestoras de Asset Management e Fund Services da América Latina

AuM/AuA [1]

R$ 1,3 trilhão

4º lugar no Ranking de Gestão Anbima[2]

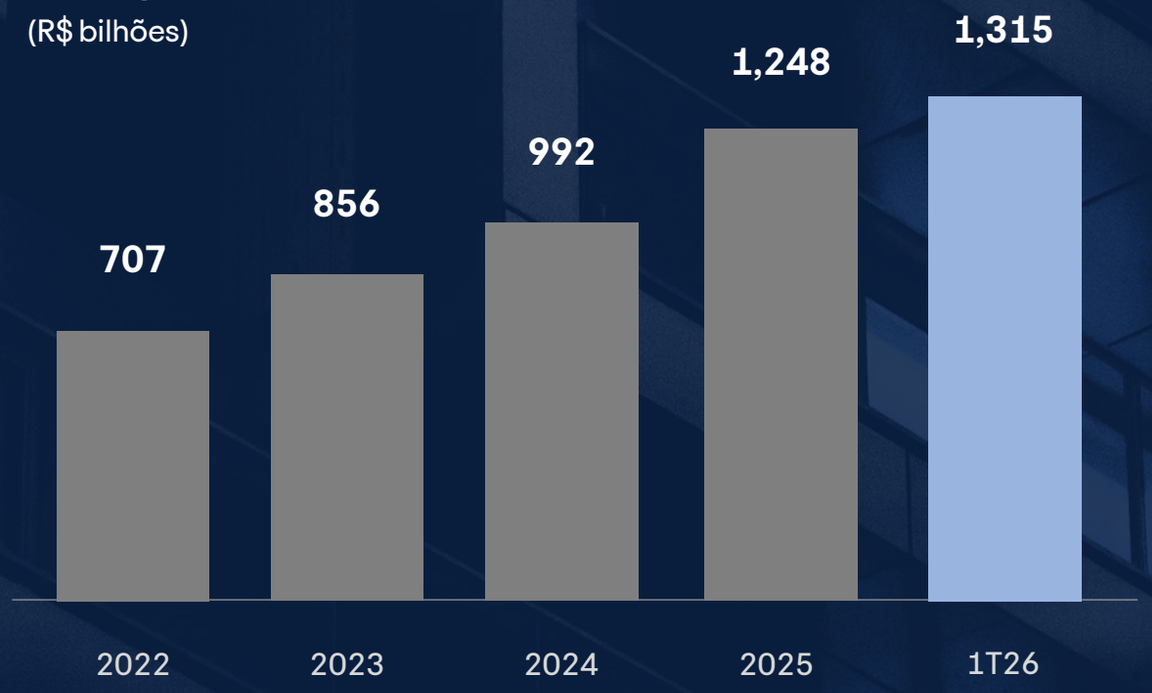
R$ 615 bilhões

em ativos sob gestão[2]

2º lugar no Ranking de Administração Anbima[3]

R$ 1,2 trilhão

em ativos sob administração[3]



Fonte: Opinião do Gestor, BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. Nota: (1) Resultados BTG Pactual 1T2026 / (2) Ranking de Gestão de Fundos de Investimento – Anbima abril de 2026 / (3) Ranking de Administração de Fundos de Investimento – Anbima abril de 2026

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



BTG Pactual Real Estate

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Reconhecimentos

EUROMONEY REAL ESTATE AWARDS 2025

Eleito o melhor banco para Real Estate em 2025

GLOBAL FINANCE

Prêmio de melhor Banco Latino Americano - 2024

InfoMoney

TOP 3 FIIs Ranking - BCFF InfoMoney-Ibmec 2020

Fitch Ratings Excelente

8 anos

Consecutivos classificada com Rating de Qualidade de Gestão de Investimentos Excelente pela Fitch Ratings

2019 · 2020 · 2021 · 2022 · 2023 · 2024 · 2025 · 2026

23º PREMIO MASTER IMOBILIÁRIO

Prêmio Master Imobiliário Soluções Financeiras – HTMX

27º PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO

Prêmio Master Imobiliário Turnaround FII – BTLG

PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO

Prêmio Master Imobiliário 2025 Aquisição Estratégica de Portfólio Hoteleiro

Fonte: Opinião do Gestor, BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

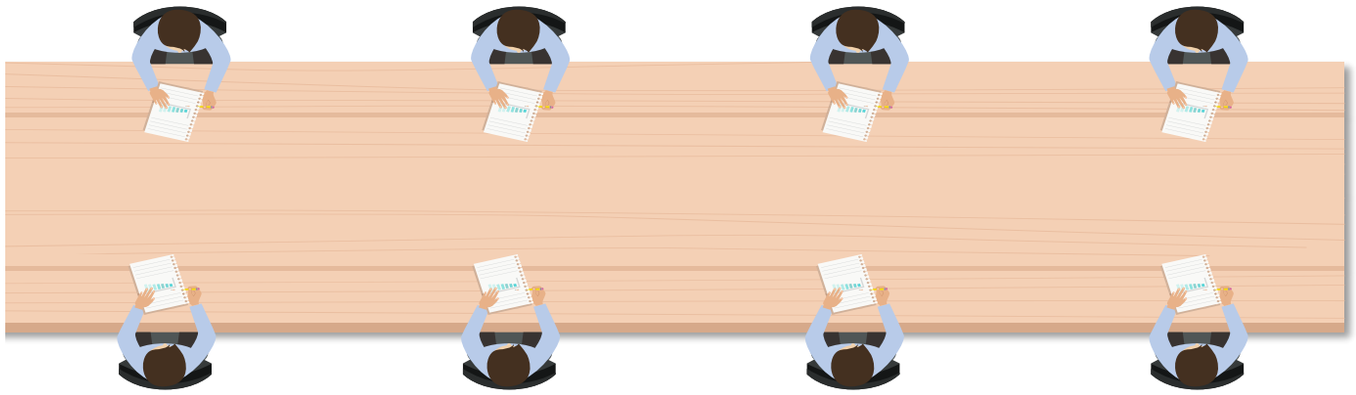
Lideranças de Real Estate

Time	Rubens Henriques *Managing Partner* *Global Head BTG AM*	Michel Wurman *Managing Partner* *Real Estate*	Fernando Crestana *Associate Partner* *Illiquid*	Rui Ruivo *Associate Partner* *Illiquid*	Francisco Tavares *Executive Director* *Illiquid*
Educação	Harvard Business School ITA	Ibmec	USP FGV	Imperial College London	Saint Paul Ibmec
Experiência	btg pactual Clave itaú	btg pactual Latinvest Asset Management Latintech Capital Ibmec PDG	btg pactual RIO BRAVO BRAZILIAN	btg pactual Norfin	btg pactual Losango
Experiência de Mercado	+20 anos	+25 anos	+18 anos	+10 anos	+9 anos

Fonte: Opinião do Gestor, BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Comitê de Investimento



Compliance
BTG Pactual

Credit Risk Control
BTG Pactual

ESG & Impact Investing
BTG Pactual

Real Estate Legal
BTG Pactual

Civil Engineer Expert
BTG Pactual Real Estate

Tax Expert
BTG Pactual

Structuring Specialist
BTG Pactual Real Estate

Portfolio Manager
BTG Pactual Real Estate

Senioridade do Comitê

Decisões de alocação são validadas e aprovadas por comitê com longa experiência nos mercados financeiro, crédito e imobiliário.

Experiências Sinérgicas

Os membros são sócios do BTG, trabalham juntos há anos, e possuem extenso histórico de tomada de decisões assertivas.

Engajamento ESG

Consenso entre os membros do comitê que a busca por retornos financeiros está totalmente atrelada a critérios ESG (com poder de veto).

Fonte: Opinião do Gestor, BTG Pactual Gestora de Recursos. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Contatos de Distribuição

Coordenador Líder

Rafael Cotta
Bruno Korkes
Victor Batista
Tiago Daer
Jonathan Afrisio
Bernardo Rocha

OL-Distribuicao-DCM@btgpactual.com

Coordenador

Guilherme Maranhão
Luiz Felipe Ferraz
Felipe Almeida
Rogério Cunha
Lucas Sacramone
Fernando Shiraishi
Gustavo Azevedo
Flavia Neves
Raphael Tosta
Rodrigo Tescari
Pietra Guerra
João Pedro Castro
Monique Lovera
Caio Jocronis
Jacqueline Correia

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Indicação de local para obtenção do Prospecto

Coordenadores:
https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste website, clicar em "Mercado de Capitais - Download", e então, buscar na seção "2026" e "176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ", e localizar o documento desejado).

Itaú BBA:
https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste website, procurar a seção "CRI BTG Renda Metropolitana", e então, buscar na seção "2026" o documento desejado).

Securitizadora:
https://www.vert-capital.com/ (neste website, clicar em "Nossas emissões e fundos", depois buscar por "176", clicar na presente emissão, clicar em "Documentos" e selecionar o documento desejado, nos termos da legislação e regulamentação aplicável).

B3:
http://www.b3.com.br (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Informações Periódicas e Eventuais", clicar em "Exibir Filtros", na opção "Securitizadora", buscar pela denominação "Vert Securitizadora", clicar em "Filtrar", localizar a 176ª Emissão e, após, selecionar o documento desejado).

CVM:
https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Vert Securitizadora", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

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

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que que deverão ser observados pelos potenciais Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, às Locatárias e/ou ao Cedente e às suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, ao setor de atacado e varejo, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão regulada pelo Termo de Securitização. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Termo de Securitização e nos outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Os negócios, situação financeira ou resultados operacionais da Securitizadora, do Cedente, das Locatárias e dos participantes da presente Oferta podem ser afetados adversamente e de forma relevante por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora, das Locatárias, do Cedente e dos participantes da presente Oferta e, portanto, a capacidade da Securitizadora e do Cedente de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação poderá ser adversamente afetada sendo que, nesses casos, a capacidade da Securitizadora de efetuar o pagamento dos CRI, poderá ser afetada de forma adversa. Para os efeitos do Termo de Securitização, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso/negativo” ou “impacto adverso/negativo” sobre a Securitizadora e/ou o Cedente (ou expressões similares), quer se dizer que o risco e/ou incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso/negativo relevante sobre os negócios, atividades, posição financeira, liquidez, resultados (incluindo resultados das operações) ou as perspectivas da Securitizadora e/ou do Cedente, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes.

O Formulário de Referência mais atual da Emissora na data do Termo de Securitização é o “Formulário de Referência – 2025”, sendo certo que as informações do referido Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de qualquer investigação independente por parte dos Coordenadores e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, de modo que outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje não sejam considerados relevantes, também poderão ter um efeito adverso relevante sobre a Securitizadora, o Cedente, bem como sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos, não ser pagos tempestivamente ou serem pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Risco em função do Registro Automático na CVM e ausência de análise prévia da ANBIMA:

A Oferta foi objeto de registro automático na CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor. Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelo Cedente e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Nesse sentido, os Investidores 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, as Locatárias e o Cedente, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas sob o rito ordinário perante a CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, o que poderá atrasar seu cronograma ou modificar seus termos e condições. Caso isso aconteça, os Investidores serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Locatárias em razão da cessão de créditos resultante do Contrato de Cessão. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares de CRI, dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias, bem como do exercício de obrigações de recompra por parte do Cedente, caso aplicável, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Locatárias e/ou do Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações, no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias ou das obrigações de recompra pelo Cedente, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. No caso, nem o respectivo Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:

As fontes de recursos da Emissora, para fins de pagamento aos Titulares de CRI, decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Descasamento Temporal entre o Fluxo dos Créditos Imobiliários e o Cronograma de Pagamentos dos CRI:

A estrutura da Operação foi concebida considerando a existência de descasamento temporal entre (i) o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI; e (ii) o cronograma de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Em razão desse descasamento, o Patrimônio Separado poderá depender da utilização de recursos transitórios disponíveis na Conta Centralizadora ou na Conta Vinculada, dos Fundos, de mecanismos de recomposição, de eventos de recompra ou de outras fontes previstas nos Documentos da Operação para assegurar o cumprimento pontual das obrigações relacionadas aos CRI. Não há garantia de que tais mecanismos serão suficientes ou implementados tempestivamente, de forma que eventual atraso, inadimplemento, redução ou interrupção do fluxo dos Créditos Imobiliários poderá afetar a capacidade do Patrimônio Separado de honrar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI nas datas originalmente previstas, podendo resultar em atrasos, Amortizações Extraordinárias, Resgate Antecipado ou perdas patrimoniais aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Risco de Insuficiência dos Créditos Imobiliários:

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são representados pelas CCIs, que por sua vez, são lastreadas nos Contratos de Locação, cujos valores, por lei, devem ser suficientes para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte das Locatárias, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Locatárias e/ou do Cedente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário e restrições à negociação:

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há qualquer 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. Além disso, nos termos do artigo 86, inciso III, da RCVM 160, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, não sendo possível a sua negociação junto ao público em geral, sendo que, em qualquer caso, a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis. 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 investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento, de forma que os investidores que pretendam negociar seus CRI no mercado secundário poderão encontrar dificuldades, sendo, portanto, afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Insuficiência das Garantias:

É possível que as Garantias, enquanto não constituídas ou mesmo após a sua devida constituição, não sejam suficientes para viabilizar o resgate integral dos CRI. Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o resgate integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados. O valor de avaliação dos Imóveis considerado na Data de Emissão pode vir a sofrer alteração ao longo do tempo, o que poderá, por consequência, impactar a garantia dos Titulares dos CRI em caso de execução das Alienações Fiduciárias. O valor da Cessão Fiduciária depende dos recursos decorrentes dos rendimentos, direitos, créditos e demais direitos econômicos oriundos das cotas do CLSM objeto da Cessão Fiduciária, os quais, por sua vez, dependem da manutenção das condições previstas nos Contratos de Locação. Eventuais alterações ou distratos dos Contratos de Locação poderiam impactar negativamente a Cessão Fiduciária.

Adicionalmente, o procedimento de excussão das Garantias pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Não emissão de carta de conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e dos Devedores Relevantes no âmbito da Oferta:

Não será emitida carta conforto ou manifestação escrita por parte dos auditores independentes dos Devedores Relevantes e/ou da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes nos Prospectos com as demonstrações financeiras por elas publicadas relativas ao último exercício social encerrado / disponível, nos termos do artigo 2º, §1º do Código ANBIMA de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas. Consequentemente, os auditores independentes dos Devedores Relevantes e da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras dos Devedores Relevantes e da Emissora constantes no Prospecto, o que poderá prejudicar a análise dos investidores acerca dos CRI e da Oferta. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e dos Devedores Relevantes divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais sociedades, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes Pagamento e o consequente cancelamento da Oferta:

O Contrato de Distribuição define diversas Condições Precedentes Pagamento que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes Pagamento, a Oferta pode vir a não ser realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da RCVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, o Cedente e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. Caso a Oferta seja cancelada, os investidores terão sua expectativa de investimento frustrada, sendo afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de devedores ou emissores brasileiros e por títulos que tenham seu rendimento em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente e, consequentemente, os Titulares de CRI serão afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não formalização dos instrumentos de aquisição dos Imóveis:

Na data de integralização dos CRI, o Cedente é titular de direitos aquisitivos sobre os Imóveis nos termos do CVC. A aquisição da propriedade definitiva dependerá da lavratura das escrituras de compra e venda necessárias, bem como seu registro definitivo perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis. Ainda, o Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e o Imóvel Mateus Juazeiro estão em processo de regularização perante os respectivos cartórios, de modo que a transferência da propriedade definitiva depende, adicionalmente, da devida regularização dos referidos imóveis.

Não há garantia em relação ao prazo para o registro, tampouco que o procedimento de regularização do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e do Imóvel Mateus Juazeiro será bem-sucedido e/ou que não será necessário regularizar condições adicionais dos Imóveis ou cumprir determinadas exigências dos Cartórios de Registro de Imóveis. Existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, o que poderá afetar negativamente as Garantias a serem outorgadas sobre os Imóveis e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Risco Relacionado à Regularização do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e do Imóvel Mateus Juazeiro

O Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e o Imóvel Mateus Juazeiro estão em processo de regularização perante os Cartórios de Registro de Imóveis competente.

Com relação ao Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes, atualmente consta na respectiva matrícula que o proprietário tabular é a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – Previ, inscrita no CNPJ sob o nº 33.754.482/0001-24, apesar de a titularidade do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes ter sido transferida para o TRXF11, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30/04/2021 às fls. 125 do livro 5.999 do 14º Tabelião de Notas de São Paulo/SP. O TRXF11 ingressou com ação ordinária nº 0001257-21.2023.8.17.2810 perante a 2ª Vara da Fazenda Pública de Jaboatão dos Guararapes visando a obtenção da adequação do valor do ITBI ao valor da sua aquisição, visto que a Prefeitura efetuou a emissão da guia de ITBI em valor substancialmente superior ao valor do negócio. O registro da aquisição do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes pelo Cedente depende da obtenção de decisão liminar autorizando o registro da propriedade em nome do TRXF11.

Adicionalmente, com relação ao Imóvel Mateus Juazeiro, atualmente consta na respectiva matrícula que o proprietário tabular é a Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.925.343/0001-79, apesar de a condição de fundeiro do Imóvel Mateus Juazeiro ter sido transferida para a TR6 e a superfície ter sido transmitida ao TRXF11, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda e Constituição de Direito Real de Superfície lavrada em 12 07/05/2020 às fls. 75/86 do livro 6.486 do 14º Tabelião de Notas de São Paulo/SP ("Título Aquisitivo Imóvel Mateus Juazeiro"). A Prefeitura de Juazeiro, desmembrou equivocadamente o cadastro do Imóvel Juazeiro em dois contribuintes distintos, um vinculado à TR6 (referente ao solo) e outro ao TRXF11 (referente à superfície). Ademais, por ocasião do registro do Título Aquisitivo Imóvel Mateus Juazeiro, foi emitida nota devolutiva pelo Cartório de Registro de Imóveis de Juazeiro/BA condicionando seu registro à prévia averbação da construção erigida no Imóvel Mateus Juazeiro, motivo pelo qual referido registro permanece pendente. Desse modo, o registro da aquisição do Imóvel Mateus Juazeiro pelo Cedente depende da averbação da construção do Imóvel Mateus Juazeiro.

A ausência de registro da transferência da propriedade tabular do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e do Imóvel Mateus Juazeiro pode sujeitá-los a questionamentos por terceiros, incluindo antigos proprietários, credores, autoridades públicas ou quaisquer outros interessados, bem como gerar obstáculos à plena comprovação da titularidade imobiliária perante terceiros.

Caso as pendências existentes não sejam regularizadas ou a regularização ocorra em prazo superior ao esperado, poderá haver impacto sobre a gestão, exploração econômica, alienação, constituição de garantias ou eventual execução dos direitos relacionados a tais imóveis. Adicionalmente, eventuais disputas judiciais, administrativas ou registrais envolvendo a propriedade do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e do Imóvel Mateus Juazeiro poderão resultar em custos adicionais, atrasos ou restrições ao exercício dos direitos decorrentes dos respectivos contratos de locação. A ocorrência de qualquer dessas situações poderá afetar negativamente o fluxo financeiro dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de não formalização e constituição das Garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação:

Na data de integralização dos CRI, as Alienações Fiduciárias a serem outorgadas nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária ainda não se encontrarão devidamente formalizadas, constituídas e exequíveis, na medida que serão celebradas e registradas perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes posteriormente à integralização dos CRI. Não há garantia em relação ao prazo para o registro das Alienações Fiduciárias perante os cartórios competentes, de modo que existe o risco de morosidade dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da completa constituição das Garantias, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

Fatores de Risco

Adicionalmente, os Imóveis encontram-se alienados fiduciariamente no âmbito das Operações Existentes (conforme definido no Contrato de Cessão) e, conforme descrito no Contrato de Cessão, parcela dos recursos decorrentes do pagamento do Valor de Cessão será destinada à quitação das referidas operações. Desse modo, caso a liberação das alienações fiduciárias constituídas no âmbito das Operações Existentes não seja realizada no prazo esperado haverá um atraso na constituição das Alienações Fiduciárias e, consequentemente, os Titulares dos CRI poderão ficar temporariamente privados de parcela das garantias originalmente previstas para a Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado à Não Constituição das Alienações Fiduciárias do Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e ao Imóvel Mateus Juazeiro

No âmbito da Operação, as Alienações Fiduciárias referentes ao Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e ao Imóvel Mateus Juazeiro poderão não ser constituídas no prazo esperado em razão da existência de pendências registrais relacionadas à regularização do registro da propriedade. Nessas hipóteses, a constituição e o registro das respectivas alienações fiduciárias dependerão da prévia superação de tais exigências perante os cartórios de registro de imóveis competentes, não sendo possível assegurar que tais providências serão concluídas dentro do prazo originalmente esperado ou, ainda, que serão concluídas de forma satisfatória.

Caso as Alienações Fiduciárias referentes ao Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e ao Imóvel Mateus Juazeiro não sejam devidamente constituídas e registradas, ou haja atraso relevante em sua constituição, os Titulares dos CRI poderão ficar temporariamente privados de parcela das garantias originalmente previstas para a Operação.

Ainda, a não inclusão de tais imóveis poderá resultar na concentração do pacote de garantias nos imóveis remanescentes, aumentando a exposição da Operação a eventuais sinistros ou desvalorizações localizadas destes ativos. Não há garantia de que as Garantias efetivamente constituídas serão suficientes para assegurar a recuperação integral dos valores devidos no âmbito da Emissão em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas.

Adicionalmente, não é possível assegurar que eventuais exigências formuladas pelos cartórios competentes, questionamentos de terceiros, irregularidades registrais identificadas futuramente ou outras contingências relacionadas à titularidade dos imóveis serão sanadas em prazo compatível com as expectativas dos investidores ou sem custos adicionais para a Operação. Dessa forma, a ausência, insuficiência ou atraso na constituição das Alienações Fiduciárias referentes ao Imóvel Carrefour Jaboatão dos Guararapes e ao Imóvel Mateus Juazeiro poderá afetar adversamente o valor, a exequibilidade e a efetividade das garantias vinculadas aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente da vinculação da Cessão Fiduciária à cessão fiduciária constituída no âmbito do CVC

A estrutura de garantias da Emissão contempla a constituição da Cessão Fiduciária, a qual recai sobre determinados recebíveis de titularidade do Cedente decorrentes de cessão fiduciária constituída no âmbito do CVC. Assim, a eficácia da Cessão Fiduciária depende da validade, eficácia, exigibilidade e manutenção da cessão fiduciária preexistente da qual derivam os Recebíveis Adicionais de Titularidade do Comprador.

Nesse contexto, eventual invalidade, nulidade, ineficácia, extinção ou questionamento judicial, arbitral ou administrativo da cessão fiduciária preexistente poderá afetar direta ou indiretamente os Recebíveis Adicionais de Titularidade do Cedente cedidos fiduciariamente à Securitizadora. Da mesma forma, qualquer limitação à extensão dos direitos do Cedente decorrentes da cessão fiduciária original, ou à possibilidade de sua vinculação em garantia da Emissão, poderá reduzir a efetividade da Cessão Fiduciária.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Adicionalmente, a execução da Cessão Fiduciária poderá depender da prévia caracterização e exercício dos direitos conferidos ao Cedente no âmbito da cessão fiduciária preexistente, bem como da observância dos procedimentos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais e na legislação aplicável, o que poderá demandar providências adicionais e resultar em atrasos, custos adicionais ou recuperação de valores inferior à originalmente estimada.

Dessa forma, caso os direitos decorrentes da cessão fiduciária preexistente não possam ser exercidos, mantidos ou executados na extensão esperada, ou caso sejam objeto de contestação por terceiros, a Cessão Fiduciária poderá ter sua eficácia reduzida, comprometendo o cumprimento das obrigações assumidas pelo Cedente sobre a manutenção do ICSD e podendo resultar na recompra antecipada dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, na amortização extraordinária ou no resgate antecipado dos CRI. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração, afetando-os negativamente o horizonte de investimentos dos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora:

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de liquidação do Patrimônio Separado:

Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Investidores que deliberará sobre os eventos de liquidação dos Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônios Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Na hipótese de a Assembleia Especial de Investidores não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Créditos Imobiliários, sendo, cada um dos Titulares de CRI, responsável por sua representação perante o Cedente. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Financeiros:

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (a) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (b) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (c) risco de falta de liquidez no mercado secundário, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Capacidade creditícia e operacional das Locatárias:

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Locatárias. Portanto, a inadimplência das Locatárias pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Em casos de mera inadimplência das Locatárias, a estrutura dos CRI conta com alguns remédios, que incluem a utilização de recursos da Cessão Fiduciária, mas não contam com coobrigação do Cedente e/ou da Emissora. Além disso, a mera inadimplência de uma ou mais Locatárias não resultará na obrigação do Cedente de recomprar os Créditos Imobiliários afetados, de modo que as Alienações Fiduciárias não poderão ser excutidas para essa finalidade e eventuais multas pecuniárias em razão de atrasos ou até rescisão dos Contratos de Locação podem não vir a ser pagas pelas Locatárias ao Cedente (e, portanto, aos Titulares dos CRI).

Ainda, os CRI somente contam com Fundo de Reserva equivalente a 02 (duas) parcelas mensais da Remuneração, de modo que pode haver insuficiência de recursos para realização dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI nesses casos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Titulares de CRI:

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Risco de Dação em Pagamento dos ativos do Patrimônio Separado:

Caso os titulares dos CRI não concordem em realizar aportes adicionais de recursos no Patrimônio Separado destinado ao custeio das despesas da operação consideradas necessárias, ou, ainda caso a Assembleia convocada para deliberar sobre as medidas a serem adotadas, a Securitizadora poderá, a qualquer tempo, e sempre com ciência do Agente Fiduciário, promover o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, conforme autorizado pela Lei nº 14.430. Dessa forma, a eventual impontualidade de aporte pelos Titulares dos CRI ou de deliberação em Assembleia poderá resultar na liquidação da emissão por meio de dação em pagamento, circunstância que pode impactar adversamente a capacidade de recuperação dos valores investidos e a previsibilidade de retorno dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco de Não Renovação e/ou Insuficiência dos Seguros:

Os Imóveis estão sujeitos a eventuais sinistros, não sendo possível garantir aos Titulares dos CRI que eventuais indenizações recebidas pelos seguros contratados nos termos dos Contratos de Locação sejam suficientes para a reconstrução total dos Imóveis, bem como, que na data de eventual sinistro os Imóveis estarão com a apólice de seguro devidamente contratada, o que poderá resultar em prejuízo aos Investidores.

Em caso de sinistros que afetem o recebimento de receitas oriundas da exploração econômica dos Imóveis, os Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para arcar com os pagamentos dos CRI, causando prejuízo aos Titulares de CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários:

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". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "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".

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 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", mas como referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser 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 de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Fatores de Risco

Risco de Insuficiência do Patrimônio Separado e Necessidade de Aporte pelos Titulares de CRI:

Nas hipóteses em que o Patrimônio Separado se revelar insuficiente para arcar com despesas da operação, custos de cobrança, honorários, despesas judiciais ou extrajudiciais, ou quaisquer valores necessários à recuperação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão ser chamados a realizar aportes financeiros adicionais, na forma prevista no Termo de Securitização. Não há garantia de que tais aportes não serão exigidos, tampouco de que os investidores terão capacidade ou disponibilidade para realizá-los quando solicitados, podendo a insuficiência de recursos comprometer a adoção de medidas de cobrança ou recuperação de crédito e resultar em perdas adicionais aos próprios investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco da capacidade das Locatárias e do Cedente honrarem suas obrigações oriundas dos Contratos de Locação:

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Locatárias e do Cedente honrarem com as obrigações por eles assumidas no Contrato de Cessão e nos Contratos de Locação. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, referidos passivos e/ou a existência de outras obrigações assumidas pelas Locatárias e/ou pelo Cedente poderão comprometer a capacidade destes de cumprirem com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou de qualquer obrigação pecuniária e não pecuniária que fazem parte da presente Emissão, o que, por sua vez, poderá afetar o fluxo de pagamentos esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco da não realização da carteira de ativos:

A Emissora é uma emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, inclusive, a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, afetando-os negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco Tributário:

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora, as Locatárias, o Cedente e seus respectivos clientes, conforme aplicável. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos e a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, das Locatárias e/ou do Cedente, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora, as Locatárias e/ou o Cedente serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Estas intervenções, que são em sua maioria imprevisíveis, podem impactar negativamente a Emissora, as Locatárias, o Cedente e os ativos relacionados aos CRI, podendo afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores:

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização. O Titular de CRI minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de CRI no caso de dissidência em Assembleias Especiais de Investidores. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Investidores, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderá ser afetada adversamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá resultar em impacto adverso para os Titulares de CRI no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à emissão dos CRI, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas na Oferta as intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação.

Ademais, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão canceladas, observado o previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:

A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta teve escopo limitado à análise (a) do Cedente visando: (a.1) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes do Cedente para celebrar os Documentos da Operação; (a.2) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; e (a.3) analisar as principais certidões expedidas em nome do Cedente; (b) dos Imóveis; e (c) da validade e exequibilidade dos Contratos de Locação. Dessa forma, não está incluído neste escopo a revisão de procedimentos fiscais, trabalhistas e previdenciários do Cedente, bem como aspectos técnicos ambientais ou regulatórios envolvendo os Imóveis ou as atividades desenvolvidas no local. Não foi realizada auditoria em relação às Locatárias. Tendo em vista o caráter limitado da auditoria, eventuais contingências poderão não ser identificadas, o que pode ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Risco referente à não apresentação de certidões da auditoria realizada no âmbito da Oferta:

A auditoria jurídica realizada no âmbito da Oferta foi realizada com escopo limitado e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos, bem como alguns esclarecimentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto das referidas auditorias não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de Estrutura:

A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, afetando-os negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como o Cedente:

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente os resultados e a liquidez do Cedente, das Locatárias e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

O declínio no nível de atividade econômica e a consequente estagnação ou desaceleração do crescimento do PIB brasileiro e mundial:

Os resultados operacionais do Cedente e das Locatárias são afetados pelo nível de atividade econômica no Brasil e no mundo. Uma diminuição da atividade econômica brasileira e mundial tipicamente resulta em redução da produção industrial que, por sua vez, implica redução dos negócios disponíveis para o Cedente e/ou para as Locatárias. Caso ocorra desaceleração do crescimento do PIB brasileiro e mundial, os resultados operacionais do Cedente e/ou das Locatárias podem vir a ser afetados adversamente, impactando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e podendo afetar de modo adverso o fluxo de pagamentos, assim afetando de modo adverso os CRI e consequentemente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

Fatores de Risco

Risco decorrente das alterações na política monetária e nas taxas de juros:

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora, do Cedente e das Locatárias. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora, das Locatárias e do Cedente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

O aumento ou a manutenção das taxas de juros reais pode causar um efeito adverso à economia brasileira:

O Cedente e as Locatárias estão expostos ao risco de taxa de juros, uma vez que a maior parte de suas obrigações financeiras está atrelada a taxas flutuantes (taxa de juros de longo prazo, definida pelo Banco Central do Brasil, e a taxa DI). A taxa de juros de curto prazo do Brasil, derivada da taxa de juros de curto prazo fixada pelo Banco Central, tem sido mantida em níveis elevados nos últimos anos. A taxa básica de juros é a taxa básica de juros a pagar aos detentores de certos títulos emitidos pelo governo brasileiro e negociados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC). Por vezes, a taxa básica de juros tem sido mantida em níveis considerados incompatíveis com o crescimento econômico sustentável. Caso o Governo Federal aumente as taxas de juros, incluindo a Taxa de Juros a Longo Prazo ou adote outras medidas com relação à política monetária que resultem em um aumento significativo das taxas de juros, as despesas financeiras do Cedente e das Locatárias poderão aumentar significativamente por conta da indexação desses índices as taxas aplicáveis, afetando adversamente a sua condição econômico-financeira, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e podendo afetar de modo adverso o fluxo de pagamentos, assim afetando de modo adverso os CRI e consequentemente os Titulares de CRI. Além disso, a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Com menor liquidez o Titular de CRI poderá ter dificuldade de negociar os CRI para terceiros, assim afetando de maneira adversa os CRI e consequentemente afetando de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O governo brasileiro exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira:

O Cedente e/ou as Locatárias não têm controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro, e não pode prevê-las. Os negócios do Cedente e/ou das Locatárias, sua situação financeira, o resultado de suas operações e suas perspectivas poderão ser prejudicados por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) expansão ou contração da economia global ou brasileira; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) controle sobre importação e exportação; (d) flutuações cambiais relevantes; (e) alterações no regime fiscal e tributário; (f) alterações nas normas trabalhistas; (g) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (h) taxas de juros; (i) inflação; (j) política monetária; (k) ambiente regulatório pertinente às atividades do Cedente e às Locação; (l) política fiscal; e (m) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo brasileiro 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 brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por devedoras brasileiras. Tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar negativamente a capacidade das Locatárias de pagamento dos Créditos Imobiliários, consequentemente afetar de maneira adversa os CRI e os seus Titulares.

E*scala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média*

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

A inflação e os esforços do governo brasileiro de controle da inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil:

As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Eventuais futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Na hipótese de o Brasil sofrer aumento de inflação no futuro, o governo brasileiro poderá optar por elevar as taxas de juros oficiais. A alta na taxa de juros pode ter um efeito adverso nas atividades, e capacidade de pagamento das Locatárias e/ou do Cedente, pelos seguintes motivos: (i) o Cedente e as Locatárias podem não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos; (ii) a alta das taxas de inflação poderá gerar um aumento na taxa de juros interna impactando diretamente no custo de captação de recursos do Cedente e das Locatárias, bem como no seu custo de financiamento, de modo a elevar o custo de serviço de dívidas do Cedente e das Locatárias expressas em reais, acarretando, deste modo, um lucro líquido menor para as Locatárias e/ou o Cedente; e (iii) a elevação da taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna poderão acarretar redução da liquidez das Locatárias e/ou do Cedente nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria diretamente a sua capacidade para refinanciar seus endividamentos. Qualquer redução na receita líquida ou no lucro líquido e qualquer deterioração da situação econômico-financeira das Locatárias e/ou do Cedente poderá afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e podendo afetar de modo adverso o fluxo de pagamentos dos CRI e consequentemente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As guerras entre Ucrânia e a Federação Russa, bem como Israel e Palestina poderão afetar adversamente o cenário econômico brasileiro e, por consequência, o mercado de capitais do Brasil e o investimento nos CRI:

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, os conflitos envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, bem como aquele envolvendo Israel e a Palestina, por exemplo, trazem como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China), dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. 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 imobiliários emitidos pela Emissora. 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 Brasil, 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 e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora, as Locatárias e o Cedente, podendo afetar de maneira negativa o fluxo de pagamento dos CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Risco de Barreiras Comerciais e Impactos no Comércio:

A adoção de medidas de política comercial protecionista pela administração norte-americana, como o aumento significativo de tarifas de importação aplicáveis a produtos brasileiros (o chamado "tarifaço"), pode gerar impactos negativos relevantes sobre diversos setores da economia nacional. A imposição de tarifas pode reduzir a competitividade dos produtos brasileiros no mercado internacional, restringindo exportações, comprimindo margens de lucro e pressionando o fluxo de caixa das Locatárias e/ou do Cedente.

Os efeitos adversos de um tarifaço tendem a se irradiar também para o mercado doméstico. A menor competitividade externa pode resultar em excesso de oferta de determinados produtos no mercado interno, com pressão baixista sobre preços e margens no comércio atacadista. Essa pressão, por sua vez, pode ser parcialmente repassada ao varejo, com potenciais distorções de preços ao consumidor final, aumento de custos logísticos e redução de liquidez nas cadeias de suprimento. Tais fatores podem afetar não apenas a receita das Locatárias e/ou do Cedente, mas também de seus clientes, aumentando a incerteza quanto à sua capacidade de cumprir tempestivamente as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil:

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual 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, o que pode impactar adversamente na capacidade de pagamento das Locatárias e do Cedente, podendo afetar adversamente os CRI e consequentemente afetando de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco Relacionado aos Prestadores de Serviços Envolvidos na Estrutura da Operação e a Eventuais Conflitos de Interesses:

A estruturação, a manutenção e o funcionamento da presente operação de securitização dependem da atuação coordenada de diversos prestadores de serviços, incluindo, sem limitação, os Coordenadores, o Custodiante, o Agente Fiduciário e o Auditor Independente, bem como quaisquer demais prestadores contratados pela Emissora para execução de atividades operacionais, financeiras, legais ou de verificação de lastro. A adequada prestação desses serviços é essencial para o monitoramento dos Créditos Imobiliários, a condução dos fluxos financeiros, a guarda e atualização dos documentos comprobatórios, e o cumprimento de diversas obrigações previstas no Termo de Securitização e na regulação aplicável.

Eventuais falhas, omissões, atrasos, divergências operacionais ou descumprimentos contratuais por parte de tais prestadores podem afetar negativamente a capacidade de monitoramento da operação, a realização de verificações de lastro, a apuração de eventos relevantes, a correta alocação de pagamentos e, em última instância, o fluxo de pagamentos aos titulares dos CRI. Tais falhas podem incluir, exemplificativamente: (i) inconsistências na conferência dos documentos lastro; (ii) atrasos na conciliação dos recebíveis e fluxos operacionais; (iii) erros na manutenção dos registros e sistemas de controle; (iv) deficiências na execução das rotinas de cobrança; e (v) insuficiências nos procedimentos de verificação previstos no Termo de Securitização.

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

Fatores de Risco

Além disso, determinados prestadores de serviços podem integrar o mesmo grupo econômico ou manter relações comerciais, contratuais ou estratégicas entre si, com a Emissora, com o Cedente ou com eventuais partes relacionadas, o que pode dar ensejo a potenciais conflitos de interesses. Nessas situações, decisões tomadas por tais prestadores – incluindo análises de lastro, pareceres, recomendações, procedimentos de verificação, ações de cobrança e encaminhamento de eventos de crédito – podem, direta ou indiretamente, ser influenciadas por tais relações, não sendo possível assegurar que sejam sempre adotadas estritamente no melhor interesse dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

Risco Relacionado à Originação, Formalização, Existência, Validade e Eficácia do Lastro:

Os CRI desta emissão são lastreados em Créditos Imobiliários cuja existência, validade e eficácia dependem da correta originação, formalização, documentação e conformidade jurídica dos Contratos de Locação que lhes dá origem, não sendo possível assegurar que tais documentos estejam livres de falhas, vícios, inconsistências ou irregularidades que possam afetar sua exigibilidade ou seu enquadramento legal. Informações fornecidas pelas Locatárias, pelo Cedente ou terceiros podem ser incompletas ou imprecisas, e eventual invalidade, ineficácia ou inexigibilidade de quaisquer créditos pode reduzir o fluxo de pagamentos da operação e impactar negativamente os titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

A performance dos CRI depende diretamente do desempenho dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro, os quais estão sujeitos ao risco de inadimplemento, atrasos, renegociações, revisões contratuais, rescisões, redução de receitas ou quaisquer eventos que afetem a capacidade de pagamento dos Devedores.

Variações adversas na performance do lastro — incluindo deterioração da saúde financeira das Locatárias, redução de ocupação, queda de receitas, alterações regulatórias, desapropriações, disputas contratuais ou mudanças nas condições de mercado — podem reduzir ou postergar os fluxos de pagamentos destinados ao pagamento dos CRI, comprometendo a capacidade da Emissora de honrar pontualmente as obrigações assumidas perante os titulares dos CRI. Não há garantia de que eventuais mecanismos de mitigação previstos no Termo de Securitização serão suficientes para neutralizar tais riscos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

Riscos de Fungibilidade:

A segregação e o direcionamento dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI dependem da correta execução de rotinas operacionais envolvendo as Locatárias, o Cedente, a Emissora e os prestadores de serviços responsáveis pela conciliação, controle e alocação dos recursos da operação. Falhas, atrasos, erros de processamento, inconsistências cadastrais ou sistêmicas, desvio ou retenção indevida de valores, bem como qualquer deficiência na implementação ou manutenção dos mecanismos de segregação podem comprometer a destinação tempestiva e integral dos recursos ao Patrimônio Separado, reduzindo ou postergando os valores disponíveis para pagamento dos CRI. Não há garantia de que os procedimentos adotados serão suficientes para assegurar a correta e contínua segregação dos fluxos financeiros da operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

A operacionalização da segregação dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI depende da correta execução de procedimentos de identificação, direcionamento, conciliação e controle dos valores devidos pelas Locatárias, os quais podem envolver múltiplos sistemas, contas, prestadores de serviços e rotinas operacionais.

Falhas, atrasos, erros de processamento, inconsistências de informação, desvio de fluxo, pagamentos indevidos, interferências de terceiros, bem como quaisquer deficiências nos mecanismos de segregação e controle podem comprometer a destinação adequada dos recursos à conta da operação, reduzindo ou postergando os valores disponíveis para amortizações e remunerações dos CRI. Não há garantia de que os procedimentos adotados pela Emissora, pelas Locatárias, pelo Cedente ou prestadores de serviços serão sempre suficientes para assegurar a segregação tempestiva e integral dos valores vinculados à operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros:

O mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é influenciado pelas condições econômicas e de mercado no Brasil e, em graus variáveis, pelas condições de mercado em outros países, incluindo os da América Latina e outros em desenvolvimento. Embora as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode fazer com que os mercados de capitais em outros países variem. Acontecimentos ou condições em outros países, incluindo os em desenvolvimento, por vezes afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira e resultaram em saídas consideráveis de fundos e reduções na quantidade de moeda estrangeira investida no Brasil, bem como acesso limitado a mercados de capitais, podendo afetar material e adversamente a capacidade das Locatárias e/ou do Cedente de contratar empréstimos a uma taxa de juros aceitável ou de levantar capital quando e se houver necessidade de fazê-lo. A volatilidade nos preços de mercado dos títulos brasileiros aumentou de tempos em tempos, e a percepção dos investidores quanto ao aumento do risco devido a crises em outros países, incluindo países em desenvolvimento, também pode levar a uma redução no preço de mercado das notas.

Além disso, fatores relacionados a crise geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência o mercado de capitais. O conflito envolvendo Rússia e Ucrânia, por exemplo, traz risco de elevação do preço de insumos como combustíveis e gás, assim como o recente conflito entre Estados Unido e Irã traz risco de elevação dos preços do barril de petróleo. Esses aumentos podem causar ainda mais pressão inflacionária, dificultando ainda mais a retomada da economia brasileira.

Adicionalmente, os conflitos impactam no fornecimento global de commodities agrícolas, aumentando a demanda pela produção brasileira, gerando elevação das exportações e pressão sobre preço interno, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Quaisquer desses acontecimentos poderão afetar adversamente os negócios das Locatárias, do Cedente, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações das Locatárias, do Cedente, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades do Cedente e das Locatárias, em razão de força maior, por exemplo. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal das Locatárias e do Cedente ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades das Locatárias ou do Cedente, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, as Locatárias e/ou o Cedente podem ser incapazes de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, consequentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia afetar os CRI de modo adverso e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Riscos de verificação de lastro, manutenção de documentos comprobatórios, processos operacionais de cobrança e fluxos financeiros:

A existência e validade do lastro dos CRI dependem da validade, eficácia e exequibilidade das obrigações oriundas dos Contratos de Locação. Além disso, os documentos comprobatórios do lastro poderão ser alterados na medida em que sejam celebrados pelas Locatárias e pelo Cedente aditamentos aos Contratos de Locação que não sejam disponibilizados à Securitizadora. Adicionalmente, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias em suas respectivas datas de vencimento, o eventual não exercício de direitos pelas Locatárias, pelo Cedente ou Emissora com relação à cobrança de tais Créditos Imobiliários poderá resultar em prejuízos aos titulares de CRI em razão de potenciais atrasos nos pagamentos dos valores a eles devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos do Setor de Atuação das Locatárias:

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI decorrem dos Contratos de Locação celebrados com as Locatárias, cujas capacidade de pagamento e desempenho operacional estão diretamente expostos às condições do setor de atacarejo no Brasil, segmento caracterizado por elevada competitividade, margens pressionadas, sensibilidade ao ambiente macroeconômico, variações no poder de compra dos consumidores, custos logísticos significativos e eventuais impactos na cadeia de abastecimento. Fatores adversos que afetem o desempenho operacional ou financeiro das Locatárias – como aumento de despesas operacionais, mudanças regulatórias, pressões competitivas, dificuldades de expansão ou restrições de crédito — podem comprometer sua capacidade de honrar pontualmente os Contratos de Locação que compõem o lastro, reduzindo ou retardando os fluxos de pagamento da operação e impactando negativamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de Concentração em um ou Mais Devedores dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI decorrem dos Contrato de Locação, de forma que o adimplemento das obrigações assumidas no âmbito dos CRI poderá depender substancialmente da capacidade financeira, operacional e patrimonial de uma ou mais Locatárias e respectivos garantidores. Dessa forma, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou patrimonial de qualquer das Locatárias, fiadores ou garantidores relevantes — incluindo, sem limitação, recuperação judicial, recuperação extrajudicial, falência, insolvência, redução de receitas, fechamento de lojas, deterioração do setor varejista, encerramento de operações, inadimplemento contratual, disputas judiciais ou resilição dos Contratos de Locação — poderá impactar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar tempestivamente as obrigações relativas aos CRI. Adicionalmente, eventual inadimplemento de uma ou mais Locatárias relevantes poderá resultar em vacância dos Imóveis, redução da receita imobiliária, necessidade de renegociação contratual, substituição de locatários ou execução de garantias, situações que podem demandar prazo significativo e gerar custos adicionais, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Risco de Descasamento de Índices de Correção Monetária entre os CRI e os Créditos Imobiliários

Os CRI poderão possuir índice de atualização monetária, periodicidade de reajuste, metodologia de cálculo ou critérios de capitalização distintos daqueles aplicáveis aos Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Emissão. Em razão disso, poderá ocorrer descasamento entre a variação da remuneração e/ou do saldo devedor dos CRI e a variação dos valores recebidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, inclusive em cenários de inflação elevada, deflação, alteração relevante dos índices de preços, suspensão de divulgação de índices oficiais, substituição de indexadores ou divergência entre as datas de reajuste aplicáveis aos respectivos fluxos financeiros. Tal descasamento poderá impactar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de gerar recursos suficientes para o adimplemento integral e tempestivo das obrigações relacionadas aos CRI, podendo ocasionar necessidade de utilização de mecanismos de suporte de liquidez, recomposição de fundos, amortizações extraordinárias, resgate antecipado ou, ainda, perdas patrimoniais aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de Descasamento de Índices de Correção Monetária

Parte dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Operação decorre de contrato de locação cujo valor é corrigido por índice diverso do aplicável aos CRI, qual seja, o IGP-M, enquanto os CRI serão corrigidos pelo IPCA.

Caso a variação do IGP-M seja inferior à variação do IPCA durante determinado período, ou caso o IGP-M apresente variação negativa (deflação), poderá ocorrer descasamento entre a evolução das receitas decorrentes dos Créditos Imobiliários e as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, reduzindo ou eliminando a margem financeira disponível para cumprimento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, cenários de forte volatilidade do IGP-M podem levar a renegociações bilaterais dos aluguéis entre locador e locatários para alteração do indexador ou concessão de descontos, o que também poderá afetar o fluxo de recebíveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis:

A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à RCVM 60 e à Lei 14.430. Como a RCVM 60 e a Lei 14.430 possuem início da sua vigência em data recente, poderão surgir diferentes interpretações acerca da RCVM 60 e da Lei 14.430, 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Manutenção do Registro na CVM da Emissora:

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia securitizadora, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e do agronegócio e, portanto, sua atividade principal. Nesta hipótese, será convocada Assembleia Especial de Investidores para deliberação acerca da (i) transferência do Patrimônio Separado ou a sua manutenção na Emissora, no caso de suspensão de registro, ou, (ii) forma de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, no caso de cancelamento de registro. Em ambos os casos, poderá ser frustrado o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Crescimento da Emissora e de seu Capital:

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Importância de uma Equipe Qualificada:

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado, bem como de gestão dos ativos da Emissora e dos valores mobiliários por ela emitidos afetando negativamente os CRI e os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos de alterações na legislação em vigor e no mercado de securitização:

Considerando o caráter de operação estruturada, todos os Documentos da Operação e partes envolvidas estão sujeitos a legislação vigente nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos podem proibir ou restringir severamente as atividades de securitização e imobiliária. As agências governamentais ou outras autoridades, em todos os níveis da federação, podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes na data de assinatura do Termo de Securitização. Nessa hipótese, o mercado de securitização sobretudo as operações envolvendo CRI poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Titulares dos CRI. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se aditar o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, sem necessidade de prévia anuência dos Titulares dos CRIs, o que poderá também afetar a rentabilidade dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer termos e condições específicos dos CRI, o que afeta negativamente os CRI e os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua:

Atualmente o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei nº 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos, de forma que ainda não há interpretação unanime sobre o tema ou qualquer julgado ou precedente estabelecido ao mercado, de forma que, tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco (Rating):

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no Termo de Securitização. A ausência de classificação de risco pode não permitir aos Investidores a completa compreensão dos riscos de crédito envolvidos, bem como não permite que, junto com outras condições previstas na RCVM 60, os CRI sejam negociados no mercado secundário a investidores em geral, afetando-os negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Ausência de coobrigação da Securitizadora:

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos de acordo com o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Locatárias poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade das Locatárias e/ou do Cedente, conforme o caso, de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora:

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Risco Relacionado à Opção de Substituição dos Direitos Creditórios

Nos termos dos Documentos da Operação, os Contratos de Locação e os Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias poderão ser substituídos em hipóteses específicas. Tal substituição poderá envolver riscos adicionais aos Titulares de CRI, incluindo, sem limitação: (i) existência de vícios, falhas, inconsistências, irregularidades ou fragilidades no processo de originação dos novos contratos de locação e/ou das novas alienações fiduciárias de imóveis, conforme o caso, incluindo falhas cadastrais, documentais, registrais, operacionais ou de compliance; (ii) questionamentos judiciais ou extrajudiciais acerca da validade, existência, exigibilidade, eficácia ou oponibilidade da cessão dos novos créditos imobiliários e/ou das novas alienações fiduciárias de imóveis, conforme o caso, à Emissora e ao Patrimônio Separado; (iii) riscos relacionados à fungibilidade dos recursos decorrentes dos novos créditos imobiliários, especialmente em hipóteses de ausência de segregação adequada de contas, fluxos financeiros ou controles operacionais; e (iv) riscos relacionados à formalização, constituição, entrega, registro, custódia ou perfeita transferência dos documentos comprobatórios dos novos créditos imobiliários e/ou das novas alienações fiduciárias de imóveis, conforme o caso, conforme o caso, incluindo atrasos, falhas ou insuficiência documental. A materialização de quaisquer desses riscos poderá afetar negativamente a capacidade de cobrança, execução ou recuperação dos Créditos Imobiliários substituídos, bem como eventual excussão das novas alienações fiduciárias de imóveis, comprometendo o fluxo de recursos do Patrimônio Separado e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo ocasionar atrasos, perdas patrimoniais ou inadimplemento das obrigações devidas aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de Sinistro, Deterioração ou Desvalorização dos Imóveis e Não Cumprimento da Razão de Garantia

O valor dos Imóveis poderá sofrer alterações, inclusive em razão do potencial econômico da região e atividades preponderantes. Adicionalmente, diversos eventos podem resultar na desvalorização ou deterioração dos Imóveis, tais como sinistros de diversas naturezas (incêndio, alagamento, desabamento, vendavais, tempestades, pragas, invasões, entre outros), e, ainda, desapropriações por parte do Poder Público, seja em razão de eventuais débitos existentes ou por outros motivos de interesse público, impactando sensivelmente seu valor de avaliação. Não há como garantir que a Razão de Garantia será observada durante o prazo da Emissão.

A deterioração, perda ou desvalorização dos Imóveis, caso acarrete no desenquadramento da Razão de Garantia, poderá gerar o resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, tais eventos poderão reduzir o interesse de terceiros na aquisição dos Imóveis e dificultar eventual excussão da Alienação Fiduciária. Adicionalmente, ainda que o processo de excussão seja concluído com a alienação dos Imóveis, o produto da excussão poderá não ser suficiente para a quitação integral do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. Assim, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A eficácia em relação a terceiros da cessão dos Créditos Imobiliários está sujeita ao registro do Contrato de Cessão no Cartório de RTD

A cessão dos Créditos Imobiliários deverá ser constituída nos termos do Contrato de Cessão previamente à liquidação da Oferta, por se tratar de Condição Precedente da colocação dos CRI. O Contrato de Cessão não se encontra devidamente registrado perante o cartório de registro de títulos e documentos competente. Em atendimento ao disposto no artigo 130, 10º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, o Contrato de Cessão deverá ser protocolado e registrado pelo Cedente no competente cartório de registro de títulos e documentos, nos prazos indicados no Contrato de Cessão. O inadimplemento de tal obrigação ou a intempestividade do cartório de registro de títulos e documentos competente em proceder com o registro necessário poderá suscitar questionamentos em relação à eficácia da cessão perante terceiros, nos termos da legislação aplicável, afetando o sucesso da Oferta a capacidade de cobrança e recebimento, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários, podendo acarretar perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Risco de término e/ou rescisão dos Contratos de Locação

Os Contratos de Locação estão sujeitos a rescisão pelas Locatárias e pelo Cedente. Caso isso ocorra, não é possível garantir que os Contratos de Locação rescindidos serão devidamente substituídos pelo Cedente, conforme previsto no Contrato de Cessão, ou, ainda, caso o Cedente não exerça a Opção de Substituição Locação no prazo estipulado no Contrato, não é possível garantir que o Valor de Recompra e o Prêmio de Recompra devidos, conforme o caso, serão adimplidos, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos relacionados à Sendas e ao seu setor de atuação

Este item trata dos 5 principais fatores de riscos da Sendas, conforme descritos no formulário de referência da Sendas, considerando que esta figura como Devedor Relevante dos Créditos Imobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios da Sendas, 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 devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Outros riscos que atualmente não se consideram relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente a Sendas.

A Sendas enfrenta concorrência significativa e pressão para se adaptar a mudanças nos hábitos de consumo, o que pode afetar negativamente sua participação de mercado e lucro líquido

A Sendas atua no setor de atacado de autosserviço, que é altamente competitivo. A Sendas compete em preço, sortimento de produtos, localização e layout das lojas e serviços. Os hábitos de consumo estão em constante mudança e a Sendas pode não ser capaz de antecipar e responder rapidamente a essas mudanças. A Sendas enfrenta concorrência intensa de pequenos varejistas, especificamente daqueles que operam no segmento informal da economia. A Sendas também compete com grandes redes nos segmentos de atacado de autosserviço e de varejo. Além disso, nos seus mercados, em todo o Brasil, a Sendas concorre com outras redes de alimentos, mercadorias gerais e atacado de autosserviço, bem como supermercados locais e mercearias independentes. No setor de eletrodomésticos, também concorre com grandes redes multinacionais e grandes empresas especializadas. Aquisições ou fusões no setor também poderão aumentar a concorrência e afetar adversamente a participação de mercado e lucro líquido da Sendas.

Se não for capaz de competir com sucessos em seus mercados-alvo (incluindo adaptar seu formato de loja ou layout, identificar locais e abrir lojas em áreas preferidas, ajustar rapidamente seu sortimento de produtos ou preços) ou ajustar de outra forma às mudanças de preferências do consumidor, como compras em dispositivos móveis, seus negócios e resultados de operação poderão ser material e adversamente afetados, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

A Sendas pode ser afetada pelo seu nível de endividamento

Em 31 de dezembro de 2024, a Sendas possuía um total de R$ 16.175 milhões em empréstimos, debêntures e notas promissórias, sendo R$ 1.991 milhões no passivo circulante e R$ 14.184 milhões no passivo não circulante. Se a Sendas não for capaz de pagar ou refinanciar seus empréstimos, em suas respectivas datas de vencimento, isso pode afetar adversamente a Sendas e sua situação financeira. O endividamento da Sendas pode: (i) dificultar que a Sendas satisfaça suas obrigações, incluindo o pagamento do serviço da dívida; (ii) limitar a capacidade da Sendas de obter recursos adicionais para operar o seu negócio; (iii) demandar grande parte do fluxo de caixa da Sendas para arcar com o serviço de dívida, limitando a sua capacidade de utilizar tais recursos para capital de giro, despesas de capital e outros; (iv) limitar a flexibilidade de planejamento ou reação da Sendas frente à concorrência ou alterações no setor; (v) colocar a Sendas em desvantagem competitiva em relação a seus concorrentes que tenham um endividamento menor; (vi) tornar a Sendas mais vulnerável ao aumento de taxa de juros, resultando em aumento nos custos dos juros em relação a dívida com taxa de juros flutuante; e (vii) aumentar a vulnerabilidade da Sendas a condições gerais adversas da economia e do seu segmento de atuação, incluindo mudanças nas taxas de juros ou uma desaceleração nos negócios da Sendas ou na economia em geral. Adicionalmente, qualquer negócio que a Sendas adquira por meio de captação de novas dívidas pode aumentar a alavancagem da Sendas e causar um ou mais dos efeitos descritos acima, o que pode afetar negativamente seus negócios e resultados de operação e, consequentemente a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, consequentemente, os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Incidentes cibernéticos e violações de segurança e privacidade aos sistemas da Sendas podem causar um efeito adverso relevante aos negócios e à reputação da Sendas. Ademais, a Sendas pode não ser capaz de renovar ou manter em vigor os contratos de licenciamento de software

A Sendas está sujeita a uma ampla gama de ameaças cibernéticas, incluindo ataques, com níveis variados de sofisticação. Essas ameaças cibernéticas estão relacionadas à confidencialidade, disponibilidade e integridade de sistemas e dados, incluindo informações confidenciais, sensíveis ou pessoais de seus clientes e colaboradores.

Os mecanismos da Sendas, como aprovação de políticas específicas sobre incidentes de segurança da informação, sistemas de monitoramento, testes de vulnerabilidade e penetração e supervisão de gerenciamento para lidar com essas ameaças podem não ser capazes de prevenir, detectar e responder a atividades não autorizadas em seus sistemas, incluindo certos tipos de ataques cibernéticos.

Além disso, alguns dos fornecedores e provedores de serviços da Sendas podem ter acesso significativo a informações confidenciais e estratégicas de seus sistemas, incluindo informações confidenciais relativas a seus clientes. Qualquer acesso não autorizado ou liberação de seus sistemas e dados de seus clientes, empregados, fornecedores ou provedores de serviços pode atrapalhar suas operações, e, ainda, causar perdas de informações e levar a Sendas a incorrer em custos significativos, que poderiam ter um efeito material adverso em seus negócios e reputação.

Os sistemas de informação da Sendas podem sofrer interrupções devido a fatores além de seus controles, como desastres naturais, invasões e ataques cibernéticos, falhas em telecomunicações e vírus de computador, entre outros fatores. Quaisquer desses tipos de interrupção citados podem afetar adversamente as operações da Sendas, impactando a geração de caixa e situação financeira. A Sendas poderá não ser capaz de renovar ou manter em vigor os contratos de licenciamento dos softwares por ela utilizados, visto que tais contratos poderão ser suspensos ou rescindidos em razão de descumprimentos contratuais praticados pela Sendas (incluindo atrasos no pagamento) ou mesmo de forma imotivada ou em função de fatores alheios à decisão da Sendas. Tais contratos poderão ser rescindidos em função de fatores alheios à sua decisão, hipótese em que a Sendas ficará impedida de continuar utilizando referidos softwares.

A Sendas não pode assegurar que será capaz de substituir tais softwares em tempo hábil e sem grandes impactos às suas operações, de modo que o término ou a rescisão de algum contrato de licenciamento de software, ainda que por fatores alheios à sua vontade, poderá resultar em impactos adversos relevantes nas atividades e nos resultados operacionais e financeiros da Sendas, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Fatores de Risco

A Sendas pode ser material e adversamente afetada por violações da Lei Anticorrupção brasileira e leis anticorrupção similares

A Sendas está sujeita, entre outras, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992 ("Lei de Improbidade Administrativa"), à Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro"), Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 ("Código Penal"), Decreto Lei nº 11.129, de 11 de julho de 2022, assim como legislações internacionais como o *Foreign Corrupt Practices Act* ("FCPA") e leis anticorrupção semelhantes em outras jurisdições (em conjunto denominadas "Leis Anticorrupção Aplicáveis"), que proíbem as empresas e seus intermediários de realizarem pagamentos impróprios a funcionários do governo ou outras pessoas com o objetivo de obter ou manter negócios. Nos últimos anos, verificou-se um aumento na aplicação de leis anticorrupção, com um aumento dos processos criminais e civis movidos contra empresas e particulares, bem como investigações mais frequentes e agressivas e processos pelo Departamento de Justiça dos EUA ("DoJ") e pela Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC") e operações especiais de combate e enfrentamento à corrupção pela Controladoria Geral da União (CGU) e Ministério Público Federal (MPF) no Brasil.

A Lei Anticorrupção impõe responsabilidade objetiva às pessoas jurídicas, por atos lesivos contra a administração pública praticados em seu nome, interesse ou benefício, sujeitando as empresas a penalidades, tanto administrativas como civis, sem prejuízo de eventual responsabilização individual. Dentre as sanções aplicadas às pessoas jurídicas consideradas responsáveis estão: (i) multa no valor de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo; (ii) publicação extraordinária de sentença condenatória; (iii) obrigação de reparação de danos causados; (iv) perdimento de bens, direitos ou valores que representem vantagem ou proveito, direta ou indiretamente, obtidos da infração; (v) suspensão ou interdição parcial de suas atividades e (vi) proibição de contratar com a, ou de receber incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos provenientes da, Administração Pública por até 5 (cinco) anos, entre outras. A Sendas poderá ainda, em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção perpetradas por suas controladas ou coligadas ou, no âmbito do respectivo contrato, consorciados, vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado. Essas sanções, se aplicadas, podem afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais, bem como a cotação de mercado de suas ações ordinárias.

Da mesma forma, o FCPA contém disposições antissuborno, que visa combater atos de corrupção no exterior e disposições de livros e registros contábeis (*books and records*), exigindo o registro preciso de todas as transações financeiras de uma empresa, evitando fraudes nos livros contábeis. A legislação americana é aplicável, não apenas mas principalmente, à empresas norte americanas ou estrangeiras registradas junto a SEC e que negociam valores em Bolsa. Considerando que a Sendas é registrada junto a SEC, as disposições do FCPA devem também ser levadas em consideração.

A Sendas não pode garantir que suas políticas e procedimentos de controle interno serão suficientes para assegurar que suas controladas, coligadas, todos os membros de sua administração, funcionários, fornecedores, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome da Sendas atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Sendas está sujeita.

Os processos de governança, gestão de riscos e compliance da Sendas podem não ser capazes de prevenir, identificar, analisar, quantificar, avaliar ou monitorar: (i) violações às Leis Anticorrupção aplicáveis; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Sendas; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Sendas, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Qualquer investigação de má conduta ou o descumprimento das leis anticorrupção no Brasil e no exterior pode causar danos à reputação da Sendas e a submeter ao pagamento de multas, bem como outras penalidades aplicáveis. Nesse sentido, a Sendas está exposta ao risco de suas controladas e/ou coligadas, de membros da sua administração, colaboradores, representantes ou outros terceiros, atuando em seu nome, interesse ou benefício, tomarem medidas que violem leis e regulamentos anticorrupção aplicáveis no Brasil.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Sendas pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de usuários, 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 aos seus clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Sendas também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, como parceiros de negócios ou seus clientes. Os danos à reputação da Sendas, sanções ou outras imposições legais também podem produzir efeitos adversos sobre seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais, bem como sobre a cotação de mercado de suas ações ordinárias.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

No caso de a Sendas acreditar ou ter motivos para acreditar que seus empregados ou funcionários violaram ou podem ter violado as leis anticorrupção aplicáveis, incluindo o FCPA, a Sendas poderá ser obrigada a investigar ou ter de contratar advogado externo, para conduzir a investigação dos fatos e circunstâncias relevantes, o que poderá levar a Sendas a incorrer em custos e demandar atenção da alta administração.

O não cumprimento das leis anticorrupção que a Sendas está sujeita ou quaisquer investigações de má conduta, ou ações de execução podem resultar em sanções criminais ou civis, incapacidade de fazer negócios com parceiros comerciais existentes ou futuros (seja como resultado de proibições expressas ou para evitar a aparência de impropriedade), mandados de injunção, restituições de lucro, desqualificações de envolvimento direto ou indireto em certos tipos de negócios, perda de licenças comerciais ou outras restrições que poderiam prejudicar os negócios da Sendas e ter um impacto adverso sobre a Sendas e sua reputação, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Acidentes nas lojas e nos centros de distribuição da Sendas podem causar um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais e imagem da Sendas

Acidentes e outros eventos imprevisíveis que estejam fora do controle da Sendas, causados por erro humano, mecânico, tecnológico ou por quaisquer outros fatores, podem ocorrer a qualquer tempo nas lojas e nos centros de distribuição da Sendas. Caso qualquer acidente ou outro evento imprevisível que esteja fora do controle da Sendas ocorra, poderá resultar em perdas de estoque e danos aos ativos, clientes, colaboradores ou quaisquer pessoas que estejam em circulação nas dependências da Sendas, e a imagem da Sendas. Os negócios, resultados operacionais e imagem da Sendas podem sofrer efeito negativo em decorrência de tais acidentes ou eventos imprevisíveis e fora de seu controle, ou ainda em decorrência da forma como é endereçado tais acidentes e/ou eventos, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

Outros Riscos Relacionados à Sendas

Outros fatores de risco relacionados à Sendas e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência (incorporado ao Prospecto por referência).

Riscos relacionados ao Grupo Mateus e ao seu setor de atuação

Este item trata dos 5 principais fatores de riscos do Grupo Mateus, conforme descritos no formulário de referência do Grupo Mateus, considerando que este figura como titular da totalidade das ações do Mateus Supermercados, o qual, por sua vez, figura como Devedor Relevante dos Créditos Imobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios do Grupo Mateus, 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 devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Outros riscos que atualmente não se consideram relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente o Grupo Mateus.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Eventuais vulnerabilidades cibernéticas e falhas nos sistemas de segurança do Grupo Mateus poderão prejudicar a reputação e a marca do Grupo Mateus e afetar substancialmente seu negócio, os resultados das suas operações e ocasionar perdas financeiras

A execução e o desenvolvimento das operações do Grupo Mateus dependem de forma significativa do uso de tecnologias da informação. Nesse contexto, o Grupo Mateus está exposto a riscos associados a falhas, vulnerabilidades e incidentes em seus sistemas de segurança da informação, os quais podem comprometer a confidencialidade, a integridade e a disponibilidade de clientes, colaboradores, fornecedores e demais terceiros, bem como afetar a continuidade e a eficiência de suas operações.

As atividades relacionadas ao comércio eletrônico, a utilização de sistemas de pagamento digital e a dependência do Grupo Mateus em relação a soluções tecnológicas próprias e de terceiros expõem o Grupo Mateus a ameaças cibernéticas, incluindo fraudes financeiras, vazamento de dados, ataques de malware, *ransomware* e interrupções operacionais decorrentes de falhas ou indisponibilidades em infraestruturas de terceiros, tais como provedores de serviços de tecnologia, de criptografia e processadores de pagamentos.

Adicionalmente, a maioria das vendas do Grupo Mateus é processada por meio de transações eletrônicas, o que demanda a utilização de mecanismos de autenticação e criptografia para proteção de dados sensíveis, como números de cartões de crédito e débito. Avanços tecnológicos, falhas de implementação ou vulnerabilidades não identificadas poderão expor fragilidades nos mecanismos adotados para a proteção de dados pessoais fornecidos pelos clientes nas operações de compra.

Ainda, o Grupo Mateus armazena em seus sistemas um extenso banco de dados contendo informações demográficas, hábitos de consumo e detalhes transacionais de seus clientes, de forma que não há garantia de que os controles e medidas de segurança adotados pelo Grupo Mateus serão suficientes para prevenir, detectar ou neutralizar todas as ameaças, especialmente diante da evolução constante de técnicas de hacking e da possibilidade de falhas humanas ou operacionais.

O Grupo Mateus também está suscetível a interrupções em seus sistemas devido a fatores externos, como desastres naturais, falhas em redes de telecomunicações ou ataques coordenados contra sua infraestrutura tecnológica. Considerando que suas operações de venda dependem de sistemas automatizados, tais eventos poderiam impactar a execução de atividades críticas.

A ocorrência de qualquer incidente de segurança poderá ainda sujeitar o Grupo Mateus a obrigações legais, incluindo notificações a autoridades reguladoras (como a Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD), clientes e demais partes afetadas, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD") e demais normativos aplicáveis. Tais situações podem acarretar penalidades, que poderiam aumentar os custos do Grupo Mateus (com indenizações e a necessidade de investimentos adicionais em reforço de sistemas), além de reduzir a atratividade do Grupo Mateus, por poder gerar perda de confiança por parte dos consumidores, parceiros comerciais e investidores.

Assim, qualquer comprometimento de segurança e materialização de incidentes poderão resultar em danos significativos à reputação e à marca do Grupo Mateus, além de impactar adversamente seus negócios, resultados operacionais e posição financeira, seja por meio de perdas diretas, custos de mitigação, indenizações ou sanções regulatórias, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

Fatores de Risco

A perda de membros da alta administração e/ou a incapacidade de atrair e manter diretores e membros do Conselho de Administração qualificados pode causar um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais do Grupo Mateus

O crescimento, a estratégia e o desempenho do Grupo Mateus dependem, em grande parte, de esforços, da experiência e da capacidade de atuação da alta administração, incluindo do Presidente do Conselho de Administração, o Sr. Ilson Mateus, acionista fundador do Grupo Mateus, e outros funcionários-chave, responsáveis pela definição e execução de suas estratégias operacionais e financeiras.

A eventual perda dos membros da alta administração do Grupo Mateus poderá afetar de modo adverso e relevante a condução dos seus negócios e, consequentemente, os resultados operacionais e financeiros. Além disso, caso o Grupo Mateus venha a perder algum desses profissionais-chave, poderá não conseguir atrair novos profissionais com a mesma experiência, qualificação e conhecimento em tempo hábil para substituí-los.

O sucesso do Grupo Mateus também depende da habilidade em identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir profissionais altamente qualificados nas áreas técnicas, de gestão, tecnologia da informação, marketing e serviços aos clientes. A competição por tais profissionais altamente qualificados é intensa, e o Grupo Mateus poderá não ser capaz de atraí-los ou mantê-los em condições competitivas. Caso o Grupo Mateus não consiga manter ou atrair profissionais qualificados para administrar e expandir suas operações, sua capacidade em conduzir seu negócio com sucesso e, consequentemente, os resultados operacionais e financeiros do Grupo Mateus, poderão ser adversamente afetados, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

O Grupo Mateus poderá não conseguir manter a imagem e reputação adequada, que podem ser alvo de publicidade negativa e mal avaliadas pelos consumidores, o que poderá afetar adversamente a sua imagem.

A reputação e a imagem do Grupo Mateus são ativos intangíveis fundamentais para a manutenção de sua posição de liderança nas regiões em que atua. Qualquer evento que comprometa a percepção positiva dos clientes, funcionários, fornecedores, órgãos reguladores ou investidores poderá impactar significativamente sua competitividade e resultados financeiros.

A desconfiança em relação à qualidade dos produtos (inclusive dos produtos de marca própria), ao atendimento ao cliente, à exposição a notícias negativas - mesmo que infundadas ou maliciosas, especialmente em redes sociais e veículos de comunicação - ou a outros incidentes, pode reduzir a confiança do consumidor e dos clientes, ou a afinidade deles com o Grupo Mateus, podendo reduzir de forma significativa o valor das marcas do Grupo Mateus e amplificar rapidamente crises reputacionais, exigindo ações imediatas e custosas para mitigar seus efeitos.

O Grupo Mateus depende da confiança de seus consumidores, que esperam uma experiência consistente em termos de qualidade, preço e atendimento. Reclamações relacionadas a produtos (inclusive dos produtos de marca própria), bem como falhas operacionais ou insatisfação com serviços prestados, podem gerar publicidade adversa e prejudicar a fidelização de clientes. A incapacidade de resolver conflitos de forma ágil e satisfatória pode agravar ainda mais a percepção negativa, especialmente em um ambiente digital onde as críticas se disseminam rapidamente.

Ademais, a gestão da força de trabalho também é crítica para a preservação da reputação do Grupo Mateus. Para manter um bom relacionamento com os consumidores, o Grupo Mateus precisa treinar e gerenciar adequadamente os colaboradores que trabalham em suas lojas e que estão em contato diário com os consumidores. O Grupo Mateus deve manter também uma equipe de atendimento ao consumidor pronta para resolver irregularidades e conflitos de forma eficiente e rápida. Um atendimento eficaz ao consumidor exige investimentos significativos nos colaboradores do Grupo Mateus, em programas de desenvolvimento e em infraestrutura de tecnologia para propiciar à equipe de atendimento as ferramentas necessárias para bem desempenhar as suas funções.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

A capacitação inadequada de colaboradores, especialmente aqueles em contato direto com o público, pode resultar em atendimento ineficiente, aumentando o risco de insatisfação e danos à imagem do Grupo Mateus, ao comprometer a capacidade do Grupo Mateus de lidar com reclamações de maneira eficaz. Caso o Grupo Mateus não administre de maneira eficaz as reclamações, sua reputação e o seu negócio poderão ser afetados, assim como a confiança que o Grupo Mateus tem de seus consumidores.

Adicionalmente, a publicidade e a cobertura da mídia geralmente exercem uma influência significativa sobre o comportamento e ações dos consumidores. Assim, caso o Grupo Mateus seja alvo de publicidade negativa que possa fazer com que seus consumidores mudem seus hábitos de compras, inclusive como resultado de recall de produtos vendidos, preparação ou armazenamento de produtos alimentícios nas lojas do Grupo Mateus, escândalos ou acidentes, o Grupo Mateus poderá sofrer um efeito adverso relevante.

Da mesma forma, o uso indevido de redes sociais por parte de funcionários ou representantes do Grupo Mateus pode levar à divulgação de informações confidenciais, ampliando potenciais crises.

A ausência de um monitoramento eficaz e de protocolos bem definidos para o gerenciamento de crises pode impedir uma resposta ágil e coordenada, exacerbando os impactos negativos sobre a reputação do Grupo Mateus e, consequentemente, sobre seu desempenho financeiro e valor de mercado, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Além disso, o uso inadequado de redes sociais, mídias digitais ou tecnologias móveis por colaboradores ou representantes do Grupo Mateus poderá acarretar prejuízos, inclusive com a divulgação de informações confidenciais ou sensíveis, ampliando riscos reputacionais e potencializando crises.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Falhas, limitações ou inadequações nos sistemas, processos e controles relacionados à apuração de estoques e do custo das mercadorias vendidas (CMV) podem resultar em impactos adversos sobre os resultados do Grupo Mateus.

A apuração adequada dos saldos de estoques e do custo das mercadorias vendidas (CMV) do Grupo Mateus depende do funcionamento correto e consistente de sistemas, parametrizações, processos contábeis, fiscais e operacionais, bem como da integração entre diferentes áreas e modalidades de negócio do Grupo Mateus, incluindo centros de distribuição, atacado, atacarejo, supermercados, lojas de eletro e canais digitais.

Em razão do elevado volume de operações, da diversidade de formatos operacionais, da complexidade tributária aplicável às suas atividades e da constante necessidade de atualização de critérios contábeis, fiscais e sistêmicos, o Grupo Mateus está exposto a riscos de inconsistências ou inadequações na apuração, mensuração e reconhecimento contábil de estoques e do CMV.

A materialização desses riscos pode decorrer, entre outros fatores, de deficiências ou limitações nos sistemas utilizados, erros de parametrização, falhas humanas, inadequação de premissas, mudanças regulatórias ou tributárias, interpretações divergentes de normas contábeis aplicáveis, bem como de dificuldades na consolidação das informações.

A ocorrência desses eventos poderá afetar adversamente os resultados operacionais, a reputação e o valor de mercado do Grupo Mateus, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

Fatores de Risco

Alterações na legislação tributária, incentivos fiscais, benefícios ou diferentes interpretações da legislação tributária podem afetar adversamente os resultados das operações do Grupo Mateus.

O Governo Federal e os Estados regularmente implementam mudanças nas leis tributárias as quais, eventualmente, podem aumentar a carga tributária do Grupo Mateus. Essas mudanças incluem ajustes na carga tributária aplicável sobre as operações. Os efeitos dessas medidas e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de ajustes fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais do Grupo Mateus, o que, por sua vez, pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional ("EC") nº 132 ("EC n.º 132/2023"), que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo, sendo regulamentada pelas Leis Complementares ("LC"), n.º 214/2025 e 227/2026. O novo modelo de tributação que passou a viger de forma gradual a partir de 2026 está baseado em um IVA dual, repartido em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS). A CBS substituirá o PIS e a COFINS em 2027, enquanto o IBS substituirá gradualmente o ICMS e o ISS entre 2029 e 2032, sendo implementado de forma definitiva em 2033, com a extinção do ICMS e do ISS. Foi criado, ainda, um Imposto Seletivo ("IS") – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, conforme previsto na legislação acima mencionada. O período de transição para o novo sistema iniciou-se em 2026 e perdurará até 2032, sendo implementado de forma integral em 2033. Nesse período, o Grupo Mateus poderá sofrer efeitos em seus negócios, especialmente para operações com produtos alimentícios, que podem ser desonerados quando enquadrados na Cesta Básica ou terem carga reduzida quando enquadrados em lista de produtos submetidos à redução em 60% das alíquotas de IBS e CBS.

Ademais, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais, sendo que qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais do Grupo Mateus pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira. Ainda, o Grupo Mateus está sujeito a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais do Grupo Mateus podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. O Grupo Mateus não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária a constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF") e tribunais administrativos estaduais e municipais, pode afetar negativamente o Grupo Mateus.

Uma parte significativa da receita do Grupo Mateus deriva de incentivos fiscais. Esses incentivos fiscais têm datas de expiração e podem não ser renovados, o que teria um efeito adverso relevante sobre nós. Se a lei aplicável for revogada ou alterada, podemos ser negativamente afetados e não é possível assegurar que estes benefícios serão mantidos ou renovados. Em caso de revogação ou alteração da legislação pertinente, os negócios, as atividades e as condições financeiras poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária. Além disso, para garantir a continuidade desses incentivos, uma série de requisitos devem ser cumpridos, os quais podem ser contestados, inclusive em juízo.

Ressalta-se que, com a Reforma Tributária do consumo, os incentivos fiscais de ICMS serão gradualmente extintos a partir de 2029, deixando de existir em 2033. A EC nº 132/2023 e LC nº 214/2025 previram a possibilidade de compensação financeira da perda desses benefícios pelo Fundo de Compensação pela Perda de Incentivos Fiscais, desde que atendidos requisitos objetivos definidos em lei e regulamentados pela Portaria RFB nº 635/2025 da Receita Federal do Brasil. O não deferimento da habilitação à compensação financeira pode ter um efeito adverso sobre nós como resultado de possível aumento da carga tributária.

A aprovação da Lei n.º 14.789/2023 trouxe alguns impactos relevantes para o Grupo Mateus na medida em que passou a exigir o recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre os valores auferidos a título de receita de subvenção, em contrapartida de concessão de crédito fiscal de 25%. Essa mudança normativa pode, portanto, resultar em aumento da carga tributária efetiva, com potenciais impactos adversos sobre os resultados operacionais, a geração de caixa e a competitividade do Grupo Mateus.

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

Fatores de Risco

A apuração do crédito fiscal previsto nessa legislação está condicionada ao atendimento de requisitos específicos, inclusive à prévia habilitação do Grupo Mateus junto à Receita Federal do Brasil e à manutenção contínua das condições legais ao longo do período de reconhecimento das receitas de subvenção. Pode haver divergências interpretativas quanto ao enquadramento das subvenções, ao cumprimento das exigências formais ou à comprovação da vinculação das receitas à implantação ou expansão de empreendimentos econômicos podem resultar no indeferimento, cancelamento ou questionamento da habilitação, com a consequente impossibilidade de aproveitamento do crédito fiscal e a exigência de tributos adicionais, acrescidos de multas e juros, o que pode afetar adversamente a situação financeira e patrimonial do Grupo Mateus.

A LC n.º 224/2025 promoveu alterações voltadas à redução e à reavaliação de benefícios e incentivos fiscais federais, que podem resultar na limitação, redução ou não renovação de incentivos atualmente usufruídos pelo Grupo Mateus. Essas medidas podem aumentar a carga tributária efetiva e reduzir a previsibilidade quanto à manutenção de benefícios fiscais, com potenciais efeitos adversos sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Grupo Mateus.

A Lei nº 15.270/2025 promoveu alterações relevantes na legislação do imposto sobre a renda, incluindo a tributação de dividendos pagos a pessoas físicas residentes no Brasil, em determinadas hipóteses, e a beneficiários no exterior. A LC n.º 224/2025 também aumentou a tributação incidente sobre Juros sobre Capital Próprio ("JCP") de 15% para 17,5%. Essas mudanças podem elevar a carga tributária total suportada pelo Grupo Mateus e por seus acionistas e afetar a atratividade de seus investimentos. Não é possível assegurar que novas alterações legislativas ou mudanças de interpretação não venham a ser implementadas, o que também pode impactar os resultados do Grupo Mateus e seus investimentos.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar adversamente a situação financeira e patrimonial do Grupo Mateus, bem como seus resultados operacionais, o que pode impactar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Outros Riscos Relacionados ao Grupo Mateus

Outros fatores de risco relacionados ao Grupo Mateus e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência (incorporado ao Prospecto por referência)

Demais Riscos:

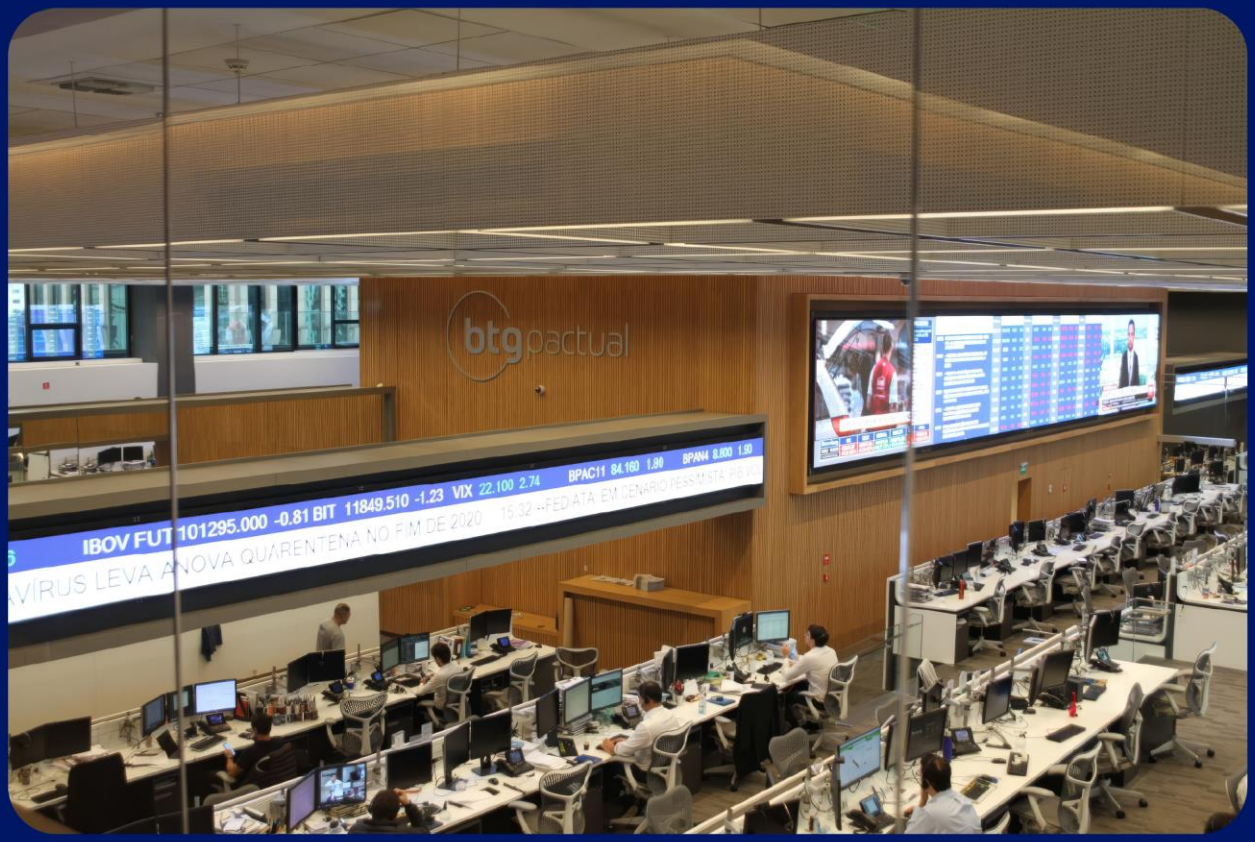
Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros riscos eventualmente não listados, os quais poderão afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.



btg pactual asset management

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

LUZ CAPITAL MARKETS