

# PROSPECTO PRELIMINAR

## DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Categoria S2 - CVM nº 680

CNPJ nº 25.005.683/0001-09

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CNPJ nº 43.470.988/0001-65

Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de

R\$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRVERTCRIDH5

Classificação de Risco Preliminar da emissão dos CRI realizada pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. em 24 de novembro de 2025: "bRAA+(sf)"\*

\*Esta classificação foi realizada em 24 de novembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e com o BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-9 ("Bradesco BBI") e, em conjunto com o Coordenador Líder, estão realizando a oferta pública de distribuição de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em série única, para distribuição pública, da 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão"), o valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão ("Oferta" e "Emissão", respectivamente).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da 17ª (décima sétima) emissão da EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65 ("Devedora"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.", celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo) e a Emissora, na qualidade de debenturista ("Escritura de Emissão de Debêntures" e "Debêntures", respectivamente). As Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora e no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários serão representados por uma cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária ("CCI"), a ser emitida nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Emissora e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo) ("Escritura de Emissão de CCI"). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

Os CRI terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2032. O Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO B3 ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("Taxa DI"), correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI").

As Debêntures não contam com qualquer garantia fiduciária. A Emissora instituiu Regime Fiduciário (conforme definido neste Prospecto) sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60. O objeto do Regime Fiduciário foi destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado 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 nº 14.430. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. A distribuição dos CRI será intermediada pelos Coordenadores. Os Coordenadores poderão convidar outras instituições autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento de subscrição e integralização dos CRI na qualidade de participante especial (em conjunto, "Participantes Especiais", e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais (cada um "Termo de Adesão").

Em atenção à Resolução CMN 5.118, a Devedora declarou, que está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas respectivas demonstrações financeiras auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações financeiras auditadas publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, dos "Códigos ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" e "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos", todos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor ("Código ANBIMA", "Regras e Procedimentos ANBIMA" e "Regras e Procedimento de Deveres Básicos", respectivamente, e quando referidos em conjunto, "Normativos ANBIMA") e da Resolução CVM 5.118, bem como as demais disposições aplicáveis ("Oferta") sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis. Dessa forma, não haverá lote adicional e distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160. Os CRI da serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto no Termo de Securitização, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §1º e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30") e "Investidores Qualificados" ou somente "Investidores", respectivamente) após o encerramento da Oferta. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §1º e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os quais estarão sendo cumpridos na data de registro da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 19 A 41 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA E/OU DAS DEBÊNTURES, NEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELAS CRI, ORIUNDAS DAS DEBÊNTURES. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA". A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO 7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 45 DESTES PROSPECTO.

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário") foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunidade dos Titulares dos CRI (conforme definido neste Prospecto).

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL" OU "SUSTENTÁVEL" PELA EMISSORA.

DE ACORDO COM AS "REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA", ATUALMENTE VIGENTE, CONFORME EMITIDO PELA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: "HÍBRIDO", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "A", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (II) CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (III) TIPO DE SEGMENTO: "OUTROS", CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "E", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DIVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



DEVEDORA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

STOCCHÉ FORBES

AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Preliminar é 24 de novembro de 2025



# eiven

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	1
2.2. Apresentação da Securitizadora .....	1
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização .....	4
2.4. Identificação do público-alvo .....	5
2.5. Valor Total da Oferta .....	5
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>15</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta .....	15
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: .....	15
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 .....	18
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 .....	18
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar .....	18
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>19</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia .....	19
<b>5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA .....</b>	<b>42</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo .....	42
<b>6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....</b>	<b>44</b>
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) .....	44
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 .....	44
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários .....	45
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	45
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	45
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>47</b>
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida .....	47
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores.....	47
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação .....	47
8.4. Regime de Distribuição.....	47
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	48
8.6. Formador de Mercado .....	52
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização .....	52
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam .....	52

<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>53</b>
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI .....	53
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes .....	53
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI .....	53
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos .....	53
<b>10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS .....</b>	<b>54</b>
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: .....	54
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 .....	56
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 .....	56
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito .....	56
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento .....	56
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo .....	57
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores 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 os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais .....	57
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 .....	57
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 .....	57
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 .....	65
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios .....	66
<b>11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES .....</b>	<b>67</b>
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 .....	67
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 .....	67
<b>12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS .....</b>	<b>68</b>
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	68
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 .....	68
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 .....	68
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 .....	69_Toc214875177



<b>13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>74</b>
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; 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.....	74
<b>14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS .....</b>	<b>77</b>
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 .....	77
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.....	82
<b>15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>84</b>
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas .....	84
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 .....	84
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.....	85
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	85
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	86
15.6. Termo de securitização de créditos.....	86
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 .....	86
15.8. Declaração da Emissora Referente ao Artigo 24 da Resolução CVM 160 e à Atualização de Registro de Emissor .....	87
15.9. Cópia do Relatório de Classificação de Risco ( <i>Rating</i> ) .....	87
<b>16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>88</b>
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora .....	88
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	88
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores envolvidos na oferta e responsáveis por fator ou documentos citados no prospecto .....	88
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	88
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.....	89
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão.....	89
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão .....	89
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.....	89
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores e na CVM .....	89
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	90
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	90
<b>17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>91</b>
17.1. Informações Adicionais dos CRI.....	91
<b>18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA .....</b>	<b>92</b>
18.1. Informações adicionais da Devedora .....	92
18.2. Governança Corporativa.....	92
18.3. Duration dos CRI.....	92
18.4. Informações adicionais da Devedora para fins de atendimento dos Normativos ANBIMA .....	93

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA .....	105
<b>ANEXO II</b>	CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA .....	119
<b>ANEXO III</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	131
<b>ANEXO IV</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES .....	287
<b>ANEXO V</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI.....	365
<b>ANEXO VI</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR.....	393
<b>ANEXO VII</b>	CÓPIA DO RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO ( <i>RATING</i> ) .....	397

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 167ª (Centésima Sexagésima Sétima) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.” (“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado atribuído no “Termo de Securitização De Créditos Imobiliários da 167ª (Centésima Sexagésima Sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 24 de novembro de 2025 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”).

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção “Informações deste Prospecto” do “Anexo E” da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

**Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 19 a 41 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.**

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a sua 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários, compreendendo 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, o valor total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pela CCI emitida, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures não contam com quaisquer garantias. A presente Oferta será coordenada pelos Coordenadores, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 167ª (Centésima Sexagésima Sétima) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 24 de novembro de 2025 entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora (“Contrato de Distribuição”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual será objeto de registro pela CVM sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, sob regime de Garantia Firme (conforme definido abaixo) de colocação para o Valor Total da Emissão. 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.

Em atenção à Resolução CMN 5.118, a Devedora declarou, que está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas respectivas demonstrações financeiras auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações financeiras auditadas publicadas pela Devedora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do “Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 167ª (Centésima Sexagésima Sétima) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.” (“Aviso ao Mercado”) e deste Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) (“Oferta a Mercado”). Para fins deste Prospecto Preliminar, “Meios de Divulgação” significam as divulgações das informações requeridas pela CVM, que devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160.

### 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.**

**QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO “RISCO DE AUSÊNCIA DE PROCESSO DE DILIGÊNCIA LEGAL (DUE DILIGENCE) DA EMISSORA, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL SOBRE A DILIGÊNCIA LEGAL (DUE DILIGENCE) DA EMISSORA”, CONSTANTE DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 30 DESTES PROSPECTO.**

#### Breve Histórico da Emissora

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 30 de setembro de 2025, a Securitizadora possuía aproximadamente R\$46.651.999.148,77 (quarenta e seis bilhões, seiscentos e cinquenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, cento e quarenta e oito reais e setenta e sete centavos) de ofertas públicas de valores mobiliários ainda em circulação.

## Principais Fatores de Risco da Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção “Fatores de Risco”, na página 19 deste Prospecto.

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

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora, assim como os serviços fornecidos pela Emissora, vide item 6 de seu Formulário de Referência. A Emissora possui, na presente data, 100% (cem por cento) da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis.

## Ofertas Públicas Realizadas

Na data deste Prospecto, o volume de certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora corresponde a R\$ 17.025.034.862,80 (dezessete bilhões, vinte e cinco milhões, trinta e quatro mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos), correspondentes a 140 (cento e quarenta) emissões, das quais 107 (cento e sete) emissões ainda se encontram em circulação, totalizando R\$ 14.623.221.731,78 (quatorze bilhões, seiscentos e vinte e três milhões, duzentos e vinte e um mil, setecentos e trinta e um reais e setenta e oito centavos). A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 22 de novembro de 2025)	170 (cento e setenta)
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 22 de novembro de 2025)	R\$ 46.651.999.148,77 (quarenta e seis bilhões, seiscentos e cinquenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, cento e quarenta e oito reais e setenta e sete centavos)
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 22 de novembro de 2025)	100% (cem por cento)
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 22 de novembro de 2025)	0% (zero por cento)

## Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 11 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

## Administração da Emissora

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

## Conselho de Administração

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

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

- fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Emissora, propostos pela Diretoria;
- eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração;
- deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões;
- deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e no estatuto social da Emissora;
- fiscalizar a gestão dos Diretores da Emissora, a qualquer tempo, os livros e papéis da Emissora, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia;
- convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Emissora;
- manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Emissora, conforme definido nos regulamentos da Emissora;
- escolher e destituir os auditores independentes, e
- aprovar a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de certificados de recebíveis do agronegócio e demais certificados de recebíveis, todos sem constituição de Patrimônio Separado.

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

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

#### Diretoria

A Diretoria da Emissora é composta por 4 (quatro) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos do estatuto social da Emissora e pelo seu Conselho de Administração, sendo um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem Designação Específica, podendo um Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e do Diretor de Distribuição.

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

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Posição na Diretoria	Data de Eleição e Data de Posse	Prazo do mandato
Carlos Pereira Martins	Diretor de Controles Internos	21/03/2024	11/03/2027
Victória de Sá	Diretora sem Designação Específica	21/03/2024	11/03/2027
Gabriel Pereira Pinto Lopes	Diretor de Distribuição	21/03/2024	11/03/2027
Luiz Renan Toffanin da Silva	Diretor de Securitização	21/03/2024	11/03/2027

#### Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

O capital social da Securitizadora é de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias no valor total de R\$ 100.000 (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 Pessoa	1	0,001%	0	0%
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	1	0,001%	0	0%
VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda.	99.998	99.998%	11	100%
TOTAL	100.000	100%	11	100%

#### Principais Concorrentes

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

#### Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

#### Patrimônio Líquido da Securitizadora

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

#### Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.



### 2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, oriundos das Debêntures, representados pela CCI, os quais são vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização e serão objeto de distribuição pública, sendo depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos - MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 ("MDA"), e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo "Descrição Adicional" nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

Nos termos do Anexo Complementar IX, artigo 4º das Regras e Procedimentos, os CRI serão classificados como: (i) Categoria: Híbrido, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das Regras e Procedimentos; (ii) Concentração: Concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; (iii) Revolvência: Não revolventes; (iv) Tipo de Segmento: Outros, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das Regras e Procedimentos; e (v) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das Regras e Procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

#### Assembleia Especial de Titulares de CRI

Os Titulares de CRI (conforme definido abaixo) poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ("Assembleia Especial de Titulares de CRI").

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, além das demais matérias já previstas no Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (a) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;
- (b) alterações no Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.19.1 do Termo de Securitização;
- (c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o disposto no Termo de Securitização;
- (d) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização, observado o disposto Cláusula 12.19.1 do Termo de Securitização;
- (e) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (f) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (g) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (h) definição da Taxa Substitutiva DI;
- (i) alteração da taxa de administração do Patrimônio Separado;
- (j) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (k) alteração da Ordem de Pagamentos;
- (l) alteração da forma de amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis, como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e
- (m) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Inadimplemento, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Quórum de Instalação. Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou no artigo 28 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI.

Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em circulação.

Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI os Titulares dos CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Quórum Qualificado.** Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, (ii) à Remuneração dos CRI; (iii) aos prazos de vencimento dos CRI, às Datas de Amortização dos CRI ou às Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou aos Eventos de Vencimento Antecipado; (iv) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; (v) aos quóruns de deliberação, inclusive o quórum previsto na presente Cláusula; e/ou (vi) repactuação da dívida, representada pelos CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme aplicável.

**Vencimento Antecipado e Waivers.** (i) na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado dos CRI e, por consequência, das Debêntures, por deliberação (a) de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação; e (ii) as Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

#### Responsabilidade da Emissora pelas informações prestadas

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora no Termo de Securitização.

#### 2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, sendo que será admitida a participação de “Pessoas Vinculadas” (conforme abaixo definido), assim descritas no item 8.4. deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

#### 2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão será de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”).

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

Os CRI contam com as características abaixo:

<b>a) Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI têm Valor Nominal Unitário correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI
<b>b) Quantidade</b>	Serão emitidos 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI
<b>c) Opção de Lote Adicional</b>	Não aplicável.
<b>d) Código ISIN dos CRI</b>	BRVERTCRIDH5
<b>e) Classificação de Risco</b>	A Devedora contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 (“ <b>Agência de Classificação de Risco</b> ”) para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI, devendo ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o § 11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, considerando o público alvo da Oferta dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: <b>(a)</b> manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e <b>(b)</b> divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos normativos da ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <a href="https://data.vert-capital.app">https://data.vert-capital.app</a> (neste website buscar por “167” e selecionar a presente Emissão. Clicar em “Documentos” e selecionar o relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
<b>f) Data de Emissão</b>	15 de dezembro de 2025.
<b>g) Prazo e Data de Vencimento</b>	Os CRI terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2032 (“ <b>Data de Vencimento</b> ”).
<b>h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão</b>	Os CRI serão depositados para <b>(a)</b> distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e <b>(b)</b> negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.  Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “ <i>Descrição Adicional</i> ” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

	<p><b>Atualização Monetária dos CRI.</b> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não serão objeto de atualização monetária.</p> <p><b>Remuneração dos CRI.</b> Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("<b>B3</b>") no informativo diário disponível em sua página de Internet (<a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a>) ("<b>Taxa DI</b>" e "<b>Remuneração</b>", respectivamente).</p> <p>A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = VNe \times (FatorDI - 1)$ <p>onde:</p> <p>J = valor unitário da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>FatorDI = produtório das Taxas DI desde a Primeira Data de Integralização das CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[ 1 + \left( TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$ <p>onde:</p> <p>n = número total de Taxas DI consideradas entre a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;</p> <p>k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";</p> <p>p = 101,50;</p> <p>TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:</p> $TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$ <p>onde:</p> <p>DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (<i>overnight</i>), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.</p> <p>Observações:</p> <p>(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;</p> <p>(ii) O fator resultante da expressão <math>(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})</math> é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários <math>(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})</math>, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e</p> <p>(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e</p> <p>(v) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.</p>																																																																																										
j) Pagamento da Remuneração - Periodicidade e Data de Pagamentos	<p>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou de Amortização Extraordinária dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nas datas previstas na tabela constante do <b>Anexo II</b> ao Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2026 e, o último, na Data de Vencimento do CRI (cada uma, uma "<u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</u>").</p> <p><b>CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS - JUROS (FLUXO)</b></p> <table><tr><th>#</th><th>Datas de Pagamento dos CRI</th><th>Pagamento de Juros</th><th>Incorpora Juros?</th><th>Amortização</th><th>% Amortizado</th></tr><tr><td>01</td><td>15/01/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>02</td><td>18/02/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>03</td><td>16/03/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>04</td><td>15/04/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>05</td><td>15/05/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>06</td><td>15/06/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>07</td><td>15/07/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>08</td><td>17/08/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>09</td><td>15/09/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>10</td><td>15/10/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>11</td><td>16/11/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>12</td><td>15/12/2026</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>13</td><td>15/01/2027</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr><tr><td>14</td><td>15/02/2027</td><td>SIM</td><td>NÃO</td><td>NÃO</td><td>-</td></tr></table>	#	Datas de Pagamento dos CRI	Pagamento de Juros	Incorpora Juros?	Amortização	% Amortizado	01	15/01/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	02	18/02/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	03	16/03/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	04	15/04/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	05	15/05/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	06	15/06/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	07	15/07/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	08	17/08/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	09	15/09/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	10	15/10/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	11	16/11/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	12	15/12/2026	SIM	NÃO	NÃO	-	13	15/01/2027	SIM	NÃO	NÃO	-	14	15/02/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
#	Datas de Pagamento dos CRI	Pagamento de Juros	Incorpora Juros?	Amortização	% Amortizado																																																																																						
01	15/01/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
02	18/02/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
03	16/03/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
04	15/04/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
05	15/05/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
06	15/06/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
07	15/07/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
08	17/08/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
09	15/09/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
10	15/10/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
11	16/11/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
12	15/12/2026	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
13	15/01/2027	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						
14	15/02/2027	SIM	NÃO	NÃO	-																																																																																						

15	15/03/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
16	15/04/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
17	17/05/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
18	15/06/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
19	15/07/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
20	16/08/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
21	15/09/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
22	15/10/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
23	16/11/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
24	15/12/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
25	17/01/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
26	15/02/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
27	15/03/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
28	17/04/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
29	15/05/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
30	16/06/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
31	17/07/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
32	15/08/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
33	15/09/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
34	16/10/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
35	16/11/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
36	15/12/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
37	15/01/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
38	15/02/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
39	15/03/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
40	16/04/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
41	15/05/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
42	15/06/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
43	16/07/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
44	15/08/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
45	17/09/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
46	15/10/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
47	16/11/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
48	17/12/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
49	15/01/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
50	15/02/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
51	15/03/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
52	15/04/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
53	15/05/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
54	17/06/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
55	15/07/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
56	15/08/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
57	16/09/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
58	15/10/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
59	18/11/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
60	16/12/2030	SIM	NÃO	SIM	20,0000%
61	15/01/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
62	17/02/2031	SIM	NÃO	NÃO	-

	63	17/03/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
	64	15/04/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
	65	15/05/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
	66	16/06/2031	SIM	NÃO	SIM	25,0000%
	67	15/07/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
	68	15/08/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
	69	15/09/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
	70	15/10/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
	71	17/11/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
	72	15/12/2031	SIM	NÃO	SIM	33,3333%
	73	15/01/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
	74	16/02/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
	75	15/03/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
	76	15/04/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
	77	17/05/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
	78	15/06/2032	SIM	NÃO	SIM	50,0000%
	79	15/07/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
	80	16/08/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
	81	15/09/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
	82	15/10/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
83	16/11/2032	SIM	NÃO	NÃO	-	
84	15/12/2032	SIM	NÃO	SIM	100,0000%	
k) Repactuação Progamada	Não haverá					
I) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado - Existência, Datas e Condições	Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de Amortização Extraordinária dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado pela Emissora em 5 (cinco) parcelas semestrais e consecutivas, a partir do 5º ano (inclusive) contado da Data de Emissão, conforme cronograma de pagamentos constante do <b>Anexo II</b> ao Termo de Securitização (“Data de Amortização dos CRI”).					
	CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS -AMORTIZAÇÃO (FLUXO)					
	#	Datas de Pagamento dos CRI	Pagamento de Juros	Incorpora Juros?	Amortização	% Amortizado
	01	15/01/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	02	18/02/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	03	16/03/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	04	15/04/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	05	15/05/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	06	15/06/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	07	15/07/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	08	17/08/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	09	15/09/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	10	15/10/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	11	16/11/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	12	15/12/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
	13	15/01/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
	14	15/02/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
	15	15/03/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
	16	15/04/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
	17	17/05/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
18	15/06/2027	SIM	NÃO	NÃO	-	
19	15/07/2027	SIM	NÃO	NÃO	-	



20	16/08/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
21	15/09/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
22	15/10/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
23	16/11/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
24	15/12/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
25	17/01/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
26	15/02/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
27	15/03/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
28	17/04/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
29	15/05/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
30	16/06/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
31	17/07/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
32	15/08/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
33	15/09/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
34	16/10/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
35	16/11/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
36	15/12/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
37	15/01/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
38	15/02/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
39	15/03/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
40	16/04/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
41	15/05/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
42	15/06/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
43	16/07/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
44	15/08/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
45	17/09/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
46	15/10/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
47	16/11/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
48	17/12/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
49	15/01/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
50	15/02/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
51	15/03/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
52	15/04/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
53	15/05/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
54	17/06/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
55	15/07/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
56	15/08/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
57	16/09/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
58	15/10/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
59	18/11/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
60	16/12/2030	SIM	NÃO	SIM	20,0000%
61	15/01/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
62	17/02/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
63	17/03/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
64	15/04/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
65	15/05/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
66	16/06/2031	SIM	NÃO	SIM	25,0000%
67	15/07/2031	SIM	NÃO	NÃO	-

68	15/08/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
69	15/09/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
70	15/10/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
71	17/11/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
72	15/12/2031	SIM	NÃO	SIM	33,3333%
73	15/01/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
74	16/02/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
75	15/03/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
76	15/04/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
77	17/05/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
78	15/06/2032	SIM	NÃO	SIM	50,0000%
79	15/07/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
80	16/08/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
81	15/09/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
82	15/10/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
83	16/11/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
84	15/12/2032	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Aai = Vne \times Tai$$

Onde:

*Aai* = valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*Vne* = conforme abaixo definido no Termo de Securitização.

*Tai* = *i*-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** ao Termo de Securitização.

**Vencimento Antecipado.** Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e, conforme o caso, imediatamente exigíveis da Devedora o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures (**"Eventos de Vencimento Antecipado"** cada um, um **"Evento de Vencimento Antecipado"**).

Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, ocasião em que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os pagamentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures (**"Evento de Vencimento Antecipado Automático"**):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas (conforme abaixo definido), coligadas, neste último caso, apenas aquelas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior, e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta (**"Afiladas"**); **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial, de recuperação extrajudicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; **(f)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por suas Afiladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(g)** apresentação pela Devedora ou por suas Afiladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(h)** apresentação pela Devedora ou por suas Afiladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(i)** qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável;
- (iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer de suas controladas, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (**"Controladas"**) e/ou coligadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em qualquer valor (*cross default* ou *cross acceleration*), de qualquer dívida bancária ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer operação de financiamento da qual a Devedora seja devedora, garantidora ou coobrigada, em valor individual ou agregado superior a **(1) (a)** R\$ 57.500.000,00 (cinquenta e sete milhões

	<p>e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, <b>(b)</b> o montante equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, o que for maior entre os itens “(a)” e “(b)”, enquanto estiverem vigentes outras dívidas da Devedora que adotem valores de corte (<i>thresholds</i>) em montantes iguais ou inferiores (“<i>Dívidas Existentes</i>”); ou <b>(2) (a)</b> R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação do IPCA ou, <b>(b)</b> o montante equivalente a 3% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, o que for maior entre os itens “(a)” e “(b)”, após a liquidação integral das Dívidas Existentes (sendo os itens (1) e (2), em conjunto, “<i>Valor de Corte</i>”);</p>
(v)	descumprimento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas e/ou coligadas, de qualquer decisão ou sentença, judicial, arbitral ou administrativa, de natureza condenatória, de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, contra a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou coligadas, que implique o pagamento de valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte, no prazo estipulado na referida decisão;
(vi)	(a) liquidação, dissolução, ou extinção da Devedora e/ou de qualquer das SPEs Investidas até a comprovação da destinação; ou (b) cisão, fusão ou incorporação, envolvendo a Devedora e/ou qualquer das suas Controladas e/ou coligadas, exceto nos seguintes casos: (i) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer de suas Controladas e/ou coligadas; ou (ii) cisão, em relação às sociedades de propósito específico e/ou aquelas sociedades que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora e/ou as suas Controladas e/ou coligadas venham a participar; ou (iii) pela incorporação das Controladas pela Devedora ou por qualquer Controlada; (iv) pela incorporação das coligadas pela Devedora ou por qualquer Controlada; ou (v) mediante aprovação prévia da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
(vii)	obtenção por qualquer pessoa física, seus sucessores legais, ou pessoa jurídica, do controle direto ou indireto da Devedora, sendo certo que, para fins deste item, se houver a obtenção do controle da Devedora por meio de aumento de participação pelos acionistas, sócios, veículos geridos ou veículos administrados ou carteiras administradas pela Nova Milano Investimentos Ltda. (CNPJ nº 12.263.316/0001-55) não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado;
(viii)	transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, em tipo societário em que não seja admitida a emissão das Debêntures;
(ix)	caso a Devedora deixe de ser companhia aberta registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 80;
(x)	transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
(xi)	distribuição de dividendos, o pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou, caso imediatamente antes de referida distribuição a Devedora descumpra os Índices Financeiros, exceto o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
(xii)	mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, ou que impossibilitem as atividades atualmente desenvolvidas;
(xiii)	<b>(a)</b> não comprovação pela Devedora de que os recursos líquidos obtidos com as Debêntures foram utilizados na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, ou <b>(b)</b> utilização, pela Devedora, dos referidos recursos líquidos em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
(xiv)	seja declarada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexistência, total ou parcial, da Escritura de Emissão de Debêntures ou de quaisquer Documentos da Operação, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal;
(xv)	caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 (“ <i>Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário</i> ”), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;
(xvi)	caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou, por culpa exclusiva da Devedora, o Termo de Securitização ou os demais documentos relacionados à emissão dos CRI, seja, por qualquer motivo, resiliado, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
(xvii)	na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas controladoras e/ou controladas questionar judicialmente a aplicabilidade e validade da Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer cláusulas dos Documentos da Operação; e
(xviii)	provarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures
	Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures (“ <i>Evento de Vencimento Antecipado Não Automático</i> ”):
(i)	descumprimento pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
(ii)	constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures por culpa exclusiva da Devedora, que não seja decorrente da sua vinculação à emissão dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, que não seja sanado, de forma definitiva, ou suspenso por medida judicial, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados: <b>(a)</b> de sua constituição, inclusive no Livro de Registro de Debêntures, ou <b>(b)</b> do envio de notificação informando sobre a constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures;
(iii)	provarem-se incorretas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, no caso de não serem corrigidas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação da referida incorreção, insuficiência, imprecisão, inconsistência ou desatualização;

	<p>(iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de perda de propriedade ou posse direta sofrida pela Devedora e/ou por qualquer Controladas, decorrente de ato ou determinação de Autoridade competente, que afete ativos cujo valor da indenização represente um prejuízo em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) sobre o patrimônio líquido da Devedora que constar das últimas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, ou valor equivalente em outras moedas;</p> <p>(v) venda ou transferência de ativos da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, exceto por alienação realizada no curso ordinário de seus negócios, tais como transferência de estoque e outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora (inclusive por meio da transferência de participações societárias), desde que tal transferência não resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente na data da Escritura de Emissão de Debêntures, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;</p> <p>(vi) caso as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições <i>pari passu</i> com as demais dívidas quirográficas da Devedora;</p> <p>(vii) não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos e prazos previstos no Termo de Securitização;</p> <p>(viii) inadimplemento de obrigação pecuniária, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte;</p> <p>(ix) protestos de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte, por cujo pagamento a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas seja responsável e que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;</p> <p>(x) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pelo Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora, sendo certo que a primeira verificação deverá ocorrer com base nas demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2025 (“Índices Financeiros”):</p> <p><b>(a)</b> razão entre <b>(1)</b> a Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação a aquisição de imóveis e terrenos deduzidas as permutas; e <b>(2)</b> o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos); e</p> <p>Para fins deste item “a”, considera-se como:</p> <p>“<u>Dívida Líquida</u>”: total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;</p> <p>“<u>Contas a Pagar</u>”: valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos, deduzidas as permutas; e</p> <p>“<u>Patrimônio Líquido</u>”: o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores.</p> <p><b>(b)</b> razão entre <b>(1)</b> Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e <b>(2)</b> Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) ou inferior a 0 (zero).</p> <p>Para fins deste item “b”, considera-se como:</p> <p>“<u>Dívida Líquida</u>”: total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;</p> <p>“<u>Contas a Pagar</u>”: valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos;</p> <p>“<u>Total dos Recebíveis</u>”: soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras;</p> <p>“<u>Estoques</u>”: valor contido na rubrica Estoques, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos conforme apresentado nas demonstrações financeiras; e</p> <p>“<u>Custos e Despesas a Apropriar</u>”: conforme indicado nas demonstrações financeiras</p>
<b>m) Garantias - Tipo, Forma e Descrição</b>	Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.
<b>n) Lastro</b>	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
<b>o) Existência ou não de Regime Fiduciário</b>	<p>Será instituído o Regime Fiduciário (conforme definido abaixo) pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), na forma do artigo 25 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.</p> <p>Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre <b>(i)</b> todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; <b>(ii)</b> a conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na conta do Patrimônio Separado; e <b>(iii)</b> as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão (“<u>Créditos do Patrimônio Separado</u>”), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo VI do Termo de Securitização (“<u>Regime Fiduciário</u>”).</p> <p>Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, o que ocorrer primeiro.</p> <p>O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, a conta do Patrimônio Separado, e demais bens e direitos que lastreiam a Emissão dos CRI, os quais (i) não responderão perante os credores da Securitizadora, por qualquer obrigação, (ii) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (iii) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados e pelas demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.</p>

<p><b>p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b></p>	<p>A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do patrimônio separado ("<u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u>") abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;</li> <li>(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal ou, ainda, decretação de falência ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora;</li> <li>(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento;</li> <li>(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida; e</li> <li>(v) insuficiência Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.</li> </ul>
<p><b>q) Tratamento Tributário</b></p>	<p>As informações aqui contidas levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.</p> <p>Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos mencionados abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <u>Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no Brasil:</u></li> <li>(a) <u>Imposto sobre a Renda (IR):</u> Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.</li> <li>(1) <u>IRRF:</u> Os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: <b>(1)</b> até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); <b>(2)</b> de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); <b>(3)</b> de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e <b>(4)</b> acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate, amortização ou alienação, conforme o artigo 1º da Lei 11.033 e o artigo 65 da Lei 8.981.</li> <li>(2) <u>Regras específicas a depender do investidor:</u> Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.</li> <li>(3) <u>IRRF - Antecipação:</u> O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro presumido, real ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração, conforme o artigo 76, inciso I, da Lei 8.981 e o artigo 70, inciso I da IN RFB 1.585.</li> <li>(4) <u>Base de cálculo do IRPJ e da CSLL:</u> O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor 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 ao equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme a Lei nº 7.689.</li> <li>(5) <u>PIS e COFINS:</u> Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, com redação dada pelo Decreto 11.374. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições.</li> <li>(6) <u>Dispensa de retenção:</u> Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso.</li> <li>(7) <u>Tributação corporativa:</u> Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos 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, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada, de <b>(1)</b> no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de créditos, à alíquota 15% (quinze por cento); e <b>(2)</b> no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). Regra geral, as carteiras de fundos de investimento estão isentas de Imposto de Renda (art. 16, parágrafo único da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.</li> <li>(8) <u>Pessoas físicas:</u> Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, conforme o parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585.</li> </ul>



	<p>(9) <u><b>Tributação exclusiva na fonte:</b></u> Pessoas jurídicas isentas ou submetidas ao Simples Nacional, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, artigo 70, incisos I e II, da IN RFB 1.585 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, conforme artigo 71, da Lei 8.981.</p> <p>(ii) <u><b>Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no exterior.</b></u> Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.</p> <p>(1) <u><b>Investidores CMN:</b></u> Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas em regulamentação do CMN, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>(2) <u><b>Investidores residentes em JTF:</b></u> Exceção é feita para o caso de investidores (que não sejam pessoas físicas) residentes em JTF, o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: <b>(1)</b> até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); <b>(2)</b> de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); <b>(3)</b> de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e <b>(4)</b> acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>(3) <u><b>Pessoas físicas:</b></u> Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da IN RFB 1.585.</p> <p>(4) <u><b>Conceito de JTF:</b></u> Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.</p> <p>(5) <u><b>Ganho de capital:</b></u> Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à tributação à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento). Especificamente em relação aos investidores que cumpram à regulamentação do CMN e que não sejam residentes em JTF, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em JTF, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento).</p> <p>(iii) <u><b>Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"):</b></u></p> <p>(a) <u><b>Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:</b></u> Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela regulamentação do CMN, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.</p> <p>(b) <u><b>Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos"):</b></u> As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, parágrafo 2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p> <p><u><b>Discussões Legislativas:</b></u> Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.</p>
r) Outros, direitos, vantagens e restrições	<p>Os CRI foram emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta.</p> <p>No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.</p>

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão das Debêntures e no Termo de Securitização.

#### 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

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas (“SPEs Investidas”) à aquisição e/ou construção de determinados empreendimentos imobiliários, conforme Anexos II e III à Escritura de Emissão de Debêntures (“Empreendimentos Imobiliários”, “Despesas Futuras” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Emissora, de assembleia geral de debenturistas, ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

##### b) eventual obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Devedora até o dia 30 de janeiro e 30 de julho de cada semestre, sendo a primeira comprovação em 30 de julho de 2026, por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório de Destinação dos Recursos”), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da emissão das Debêntures destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de documentos que comprovem os desembolsos realizados e justifiquem os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Imobiliários, tais como cópia dos respectivos comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação dos Recursos. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

O cronograma indicativo, constante do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Securitização

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula **Erro! Fonte d e referência não encontrada.** da Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou em segunda convocação.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em lei; e (iii) caso não haja objeção em Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos aos novos Empreendimentos Imobiliários.

Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que necessários e relacionados às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), o que for menor, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

#### c) a data limite para que haja essa destinação

O cronograma indicativo, constante do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures e do item “d” abaixo, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento Automático ou Evento de Inadimplemento Não Automático. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

O cronograma abaixo é indicativo e não vinculante (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme o Cronograma Indicativo inserido neste item (d), sendo que as Partes reconhecem desde já que o cronograma e a repartição da utilização dos recursos captados para fins da Destinação dos Recursos é meramente indicativo, de modo que caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo ou alteração da repartição da utilização dos recursos captados e os Empreendimentos Imobiliários indicados no Anexo VI do Termo de Securitização, (i) não haverá necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da Securitizadora, não será necessário notificar o Agente Fiduciário tampouco será necessário aditar o Termo de Securitização e/ou à Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não restará configurado inadimplemento da Devedora, nem qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos nos termos aqui previstos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data do Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro:

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (valores em reais)															
Projeto	Empreendimento Imobiliário	(*)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) (*)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
				2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2032
				R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
EVEN SP 121 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Faena	25%	86.500.000,00	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	-	-	-	-	-
EVEN SP 105 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Casa Madalena	11%	40.059.979,12	3.564.473,34	3.587.613,94	6.495.350,72	11.541.377,05	7.978.430,79	6.200.071,76	692.661,52	-	-	-	-	-
KONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Arizona	11%	38.511.344,84	8.252.431,04	8.252.431,04	8.252.431,04	8.252.431,04	5.501.620,69	-	-	-	-	-	-	-
REAL PARQUE S.A.	São Paulo Bay	12%	41.602.405,16	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	-	-	-	-
TULUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Joaquim	1%	3.733.349,60	3.733.349,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESP 96/13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Casa Alto de Pinheiros	3%	9.470.612,95	9.470.612,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIANEMO EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Madre	4%	14.867.718,59	14.867.718,59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FRANÇA PINTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Marquise Vila Mariana	1%	4.171.571,75	4.171.571,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RUIRU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Esther	15%	53.297.763,63	26.648.881,81	26.648.881,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KANGAROO SABIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Casa Sabiá	17%	57.785.254,36	28.892.627,18	28.892.627,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>350.000.000,00</b>	<b>117.159.109,77</b>	<b>84.938.997,47</b>	<b>32.305.225,26</b>	<b>37.351.251,59</b>	<b>31.037.494,98</b>	<b>23.757.515,26</b>	<b>18.250.105,02</b>	<b>5.200.300,65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Emissora foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
(Em reais)	
2022	R\$ 1.521.258.492
2023	R\$ 1.434.206.523
2024	R\$ 1.497.190.176
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.452.655.191</b>

### **3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado**

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora em transações cuja contraparte sejam parte(s) relacionada(s) à Devedora, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação aqui descrita deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

### **3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas**

Não aplicável.

### **3.5. Se o título ofertado for qualificado pela 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 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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI não são classificados como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.

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, tendo em vista que os CRI não são classificados como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.



## 4. FATORES DE RISCO

**4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos direitos creditórios imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. 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 Preliminar em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, a reputação, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, 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 a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

### ***Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos

adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade menor.

#### ***Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários***

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de 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 quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

#### ***Risco de Concentração de Devedor***

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. Uma vez que os pagamentos da Remuneração dos CRI e da Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, resultando em perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade média.

#### ***Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora***

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento das Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, observado o disposto no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade baixa.

#### ***Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio***

Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração material na Taxa DI; (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; (e) 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; ou (f) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da

Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização e, consequentemente, para todas as Debêntures integralizadas em uma mesma data de integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo all in) da Devedora.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade média.

#### ***Risco de Amortização Extraordinária dos CRI***

Os CRI serão amortizados de forma extraordinária em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (conforme definido abaixo), observado o disposto no item 10.9 da Seção “10 Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto. Nessas hipóteses, o horizonte original de investimento dos Titulares dos CRI poderá ser frustrado, com devolução parcial e antecipada do capital investido.

A amortização extraordinária poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI, uma vez que (a) os recursos devolvidos poderão não ser reinvestidos em ativos com características de risco e retorno equivalentes; e (b) a reaplicação dos valores amortizados poderá ocorrer em condições de mercado menos favoráveis, inclusive com taxas de juros inferiores.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade média.

#### ***Riscos relacionados à Tributação dos CRI***

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações nas regras tributárias eliminando a isenção acima mencionada, assim como outras possivelmente aplicáveis, como alteração nas alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e/ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que a Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Emissora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso decorrente da não destinação dos recursos captados por meio das Debêntures na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, ocasião na qual a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade maior.

#### ***Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário***

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei 11.033”); e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido

podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

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

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade maior.

***Risco de não cumprimento de Condições Precedentes***

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor correspondente a de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes, sendo certo que o cumprimento, pelos Coordenadores, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da garantia firme, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14.1 deste Prospecto, até a data de obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira dos CRI, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.



Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Emissora, a Devedora, e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 77 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade maior.

***A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.***

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de Alocação 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, 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: materialidade maior / probabilidade maior.

***Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora***

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário eventualmente poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da outra eventual emissão que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade maior.

***Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI***

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização). Dessa forma, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Qualquer atraso ou falhas por parte de referidos prestadores de serviço na efetivação do pagamento aos Titulares dos CRI poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI. Nesses casos, a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderá utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios. Tais procedimentos judiciais e extrajudiciais implicarão em custos adicionais, não sendo possível, ainda, assegurar que será possível recuperar parte ou a totalidade dos valores não repassados ou devidos, tampouco o tempo que será necessário para a conclusão de tais procedimentos. Tais eventos poderão impactar adversamente o retorno do investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.



### ***Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização***

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Devedora realize um Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (iv) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade média.

### ***Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio***

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre a liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Debêntures, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade média.

### ***Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado***

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 1.667.000,00 (um milhão, seiscentos e sessenta e sete mil reais) em 31 de dezembro de 2024, montante este inferior ao valor total da Emissão, e não há garantia de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

### ***Risco da Marcação a Mercado***

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início do ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade média.

### ***Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI***

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para da Taxa DI, a Emissora ou deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI definam, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos Debêntures, e consequentemente dos CRI, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Emissora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos do Termo de Securitização, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, e, consequentemente, cancelar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso esta não seja instalada. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

### ***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI. Adicionalmente, referida substituição poderá criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade menor.

### ***Riscos de potencial conflito de interesse com os Coordenadores***

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e a Devedora e sociedades de seus grupos econômicos. Pelas razões expostas acima, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seu respectivo grupo econômico pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade menor.

### ***Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência da Devedora e as informações financeiras constantes das respectivas Informações Trimestrais - ITR revisadas pelos Auditores Independentes da Devedora***

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR da Devedora, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, bem como o presente Prospecto, não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 - “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações contábeis e financeiras derivadas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024 apresentadas no Formulário de Referência da Devedora, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade média.

***Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Devedora devido à ausência de manifestação pelos Auditores Independentes da Devedora***

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras do período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2024 da Devedora e das informações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Devedora constantes neste Prospecto, de forma que essas informações podem não refletir a real situação da Devedora.

Divergências entre as informações da Devedora constantes nas demonstrações financeiras auditadas e aquelas constantes neste Prospecto podem impactar a análise dos Titulares dos CRI acerca da atual situação da Devedora e, consequentemente, sua decisão de investir ou manter os CRI, resultando em prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

***Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário***

Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Devedora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Além disso, alguns dos principais investidores que comprem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

***O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das obrigações assumidas no âmbito da emissão das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos

valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos Investidores, do capital investido nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

***Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI***

Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI. Assim, o não pagamento pela Emissora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das medidas aplicáveis, conforme previstas no Termo de Securitização, poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

***Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pela Instituição Custodiante***

A Instituição Custodiante é responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda, destruição e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em dificuldades de cobrança dos Direitos Creditórios, e perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

***Risco de Operação Estruturada***

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de histórico consolidado e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade menor.

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade menor.

***Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI.***

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures, serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração dos CRI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI previstas no Termo de Securitização.



Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade média.

#### ***Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários***

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, a qual foi posteriormente alterada, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro.

Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de certificados de recebíveis imobiliários. Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Por conseguinte, esse cenário de imprevisibilidade poderá ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

#### ***Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI***

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá impactar o timing de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares dos CRI para deliberação.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade maior.

#### ***Ausência de Coobrigação da Emissora***

O Patrimônio Separado dos CRI constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas pela Devedora 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 da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade menor.

#### ***Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários***

Em caso de inadimplemento da Devedora, a Emissora ou, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.



Os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade menor.

***Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI e a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI***

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI serão realizados com base na Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior ao cálculo da remuneração das Debêntures, ou seja, com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem com relação à data de pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observando-se um intervalo de no mínimo 1 (um) Dia Útil entre os pagamentos relacionados às Debêntures e aos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade menor.

***A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras***

As Debêntures e os CRI serão remunerados com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da remuneração das Debêntures e, consequentemente, da Remuneração dos CRI, o qual poderá resultar em uma remuneração Debêntures e, consequentemente, na Remuneração dos CRI inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da remuneração das Debêntures e, consequentemente, da Remuneração dos CRI com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Debêntures, e, consequentemente, dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade menor.

***Risco de fungibilidade***

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade média.

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

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade menor.

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

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada aos Investidores, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA.

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade média.

***Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e da Devedora, do formulário de referência da Emissora e da Devedora, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora***

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de *due diligence* restrita da Emissora e da Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora anexados por referência a este Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade média.

***Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos***

Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos passíveis de aplicação pela Emissora estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade média.

***Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão***

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade menor.

***Risco de Formalização do Lastro dos CRI***

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures. A inadequação no cumprimento dos requisitos legais de existência, validade e/ou eficácia, bem como falhas na constituição ou formalização dos Contratos Imobiliários ou da Escritura de Emissão de CCI, podem comprometer a execução específica desses títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessário. Tais situações podem impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo a expectativa de rendimento e prejudicando os interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade menor.

## ***Riscos relacionados à Emissora***

### ***Registro da CVM***

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade maior.

### ***Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI***

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade maior.

### ***Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis***

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderiam reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de recebíveis do agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média / probabilidade maior.

### ***Crescimento da Emissora e 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 externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade maior.

### ***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 suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. 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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade maior.

### ***Risco relacionado a fornecedores da Emissora***

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade média.

#### **Outros Riscos Relacionados à Emissora**

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor/ probabilidade média.

#### **Riscos relacionados à Devedora**

***Poderemos não conseguir implementar integralmente a nossa estratégia de negócios, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento como desejado.***

Não podemos garantir que conseguiremos manter no futuro o nosso crescimento às taxas desejadas, nem o sucesso comercial de nossos empreendimentos. A capacidade de executar a estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. A falta de qualquer desses fatores pode alterar a taxa de crescimento da Companhia e, assim, prejudicar, de maneira relevante, a execução de nosso plano de negócios, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade médio.

***Dependemos da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.***

Para o exercício de nossas atividades necessitamos de volumes significativos de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos. Dessa forma, dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprir nossas necessidades de capital de giro. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, podemos, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de nossos acionistas ou da emissão de ações. Adicionalmente, a maioria dos compradores em potencial também dependem de financiamento para adquirir seus imóveis.

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

Nossa capacidade de pagar e refinarar nossa dívida, financiar nossos investimentos planejados dependerá da nossa capacidade de gerar receita no futuro. Não podemos

garantir que nossas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente e/ou que teremos acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que nos permitam pagar nossa dívida ou financiar outras necessidades de caixa.

Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas - principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou podem exigir que tenhamos que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados.



A dificuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar e impedir a expansão ou afetar adversamente os nossos negócios. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024, nosso caixa e aplicações financeiras eram de R\$ 764,7 milhões, a dívida total (a soma de todas as dívidas corporativas e financiamentos a terreno e produção) da Companhia era de R\$1.177 milhões.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade médio.

***A Companhia pode falhar em cumprir suas políticas de compliance e/ou a(s) legislação(ões) nacional(ais) anticorrupção/antifraude/etc.***

Uma vez que a Companhia é obrigada a cumprir as leis e regulamentos brasileiros, está sujeita às leis Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e de Combate ao Financiamento do Terrorismo. Não obstante, também deve cumprir os regulamentos internos advindos de seu Programa de Compliance.

Eventuais não atendimentos às regulamentações externas à Companhia poderiam vir a incorrer em multas, sanções, penalidades e/ou responsabilização pela Companhia, no abalo de sua imagem perante o mercado e em sua capacidade de cumprir seus objetivos estratégicos.

A Companhia, por intermédio de seu Programa de Compliance, estabeleceu diretrizes internas visando assegurar que todos seus integrantes - do estagiário ao Presidente (temporários ou não), todas as empresas controladas (integral ou parcialmente), todos os terceiros e contratados que ajam em nosso nome, membros do Conselho Fiscal (se instalado), do Conselho de Administração, dos seus Comitês e da Diretoria - ajam em conformidade com as legislações nacionais aplicáveis, porém não pode garantir que suas diretrizes serão suficientes para impedir práticas ilícitas.

Não obstante, a Companhia possui Canal de Ética terceirizado, desde agosto de 2014, disponibilizado 24 horas, 7 dias na semana, para utilização ao público em geral (sendo garantido o anonimato e proteção aos denunciantes) para que seja possível a investigação/tratamento pela área de Compliance e sua posterior ação de resposta ao caso.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

***Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.***

A Companhia é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade médio.

***Interpretação na aplicação da Legislação Tributária Brasileira.***

A Companhia e as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

A administração da Companhia efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou sua condição financeira.***

A Companhia mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Companhia não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.



Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Companhia. Adicionalmente, a Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

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

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

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Devedora estão sujeitos a serem cancelados no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando à unidade imobiliária aos estoques da Companhia, com o consequente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período, gerando um impacto negativo em nossos resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.***

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

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

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

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

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão e relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seu contrato com o cliente e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e, levando em consideração a interpretação dada pelo Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Todavia, caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS-IC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Companhia.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade menor.

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

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

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

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado. Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos.

Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia. Eventuais ataques cibernéticos que resultem em indisponibilidade de acesso aos nossos sistemas ou acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados podem sujeitar nossa Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias.

Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das nossas operações ou interrupções ou falhas nos nossos sistemas de tecnologia da informação (como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado.

Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que possuímos contratadas para os nossos ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

***A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender os valores mobiliários de nossa emissão pelo preço e na ocasião que desejarem.***

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados; isto porque, o mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. A volatilidade e falta de liquidez limitam substancialmente a capacidade dos detentores de nossos valores mobiliários de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejem e, consequentemente, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Prospecto ou por motivos relacionados ao seu desempenho.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***A pulverização de nossas ações poderá nos tornar suscetíveis a conflitos ou alianças entre nossos acionistas.***

A pulverização das ações da Companhia poderia nos tornar suscetíveis a alianças ou conflitos entre acionistas e a outros eventos decorrentes da ausência de um acionista ou grupo controlador.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor / probabilidade menor.

***Os nossos resultados dependem dos recursos disponibilizados por nossas subsidiárias, contudo, não podemos assegurar que estes recursos serão disponibilizados.***

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. Nossa capacidade de cumprirmos com nossas obrigações financeiras e de pagarmos dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros à Companhia. Algumas de nossas subsidiárias são sociedades de propósito específico (“SPEs”), que efetuam a incorporação imobiliária por meio de Patrimônio de Afetação e, por força dos requerimentos legais, tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se os recursos disponíveis sejam suficientes para o pagamento de todas as suas obrigações. Não há garantia de que tais recursos não serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios e associados.***

Podemos desenvolver novas sociedades e/ou associações com outras incorporadoras e construtoras, bem como realizar operações de permuta financeira e projetos de parceria imobiliária, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e/ou reduzir a exposição de capital próprio e diversificar nossa carteira de empreendimentos. Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios e associados para o sucesso dos nossos empreendimentos. Não temos como assegurar que nossas sociedades e associações serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios e associados. Problemas na manutenção de nossas sociedades e associações, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das sociedades de propósito específico, consorciados em Consórcios ou coparticipantes de associações, podemos nos tornar responsáveis pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode nos afetar diretamente. Além disso, nossos interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles de nossos sócios e associados, o que poderá nos demandar investimentos e serviços adicionais, impactando negativamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***A perda de membros da administração ou incapacidade de substituição adequada pode impactar a nossa estratégia de negócios, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento como desejado.***

A capacidade de executar a estratégia de negócios da companhia depende de vários fatores, inclusive, de manter uma estrutura de administração adequada. Não é possível garantir que a perda, substituição ou integração no quadro administrativo não gere dificuldades operacionais e impactos financeiros, prejudicando a execução do plano estratégico da companhia.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade menor.

***Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.***

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade dos nossos empreendimentos. O risco desta situação é maior em insumos “comoditizados” ou “cartelizados”, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***Valemo-nos de mão-de-obra terceirizada para desenvolver nossas atividades e com isso podemos ser compelidos a assumir obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.***

Nós e nossas subsidiárias nos valem de mão-de-obra terceirizada para desenvolver nossas atividades, em especial da contratação de empreiteiras e subempreiteiras; com isso, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, podemos ser obrigados a assumir contingências de natureza trabalhista e previdenciária, bem como a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas respectivas obrigações, independentemente de ser

assegurado a nós e às nossas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Tais contingências são de difícil previsão e quantificação, e caso ocorram poderão afetar adversamente a nossa situação financeira e os nossos resultados.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Companhia podem ter um efeito adverso em sua imagem e em seus negócios e sujeitá-la à imposição de responsabilidade civil.***

Como descrito acima, nós e nossas subsidiárias terceirizamos parte dos serviços de construção de que necessitamos para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, conseqüentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no relacionamento com nossos clientes, podendo impactar negativamente nossos negócios e operações.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.***

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Companhia, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade médio.

***Deterioração do crédito por parte dos compradores de imóveis entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento podem acarretar no cancelamento de contratos ("distrato").***

Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor, conforme visto ao longo dos anos de 2015 a 2018, onde o volume no cancelamento de vendas subiu significativamente e diversas empresas do mercado imobiliário enfrentaram sérios problemas por conta da desistência da compra de imóveis.

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

No final de 2018, entrou em vigor a Lei 13.786 (27 de dezembro de 2018) para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, regulamentando dessa forma o distrato imobiliário. De acordo com a Lei, quando o cliente desistir da compra do imóvel, a incorporadora poderá reter até 50% do valor pago na compra do bem, se tiver patrimônio de afetação registrado na incorporação imobiliária. Esta previsão buscou limitar as medidas judiciais antes imputadas pelos clientes.

Para que o benefício de retenção pela incorporadora de até 50% do valor pago seja observado, além do patrimônio de afetação registrado, a incorporadora também deveria adequar o quadro resumo de seus contratos padrão para o atendimento de alguns requisitos.

A Companhia tem como política o registro de patrimônio de afetação em todos os seus empreendimentos e procedeu à adequação de todos os quadros-resumos dos contratos padrão. Desta forma, está apta a reter até 50% do valor pago de seus contratos em caso de pedido de distrato pelo comprador.

Contudo, a aplicação desta regra somente começou a valer para contratos firmados após o início da vigência da lei, ou seja, dezembro de 2018.

De qualquer forma, no ano de 2022, a Companhia recebeu 22 ações judiciais de distrato, em 2023, recebeu 10 ações judiciais de distrato e em 2024, 15 ações.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade médio.



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

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, concedemos financiamentos a alguns dos compradores das unidades de nossos empreendimentos. Consequentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por nós captados. Os contratos de venda a prazo celebrados por nós preveem, além da incidência da taxa de juros de até 12% ao ano, a atualização monetária por índices de preços IGPM ou IPCA, apropriados *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização.

Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos nossos clientes, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso isso venha a ocorrer, nosso fluxo de caixa poderá ser adversamente afetado. Na hipótese de inadimplemento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos, e a consequente retomada da unidade (em virtude da alienação fiduciária) do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais.

O resultado da referida ação costuma levar pelo menos um ano e, portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos assegurar que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor, uma vez que revendermos a unidade por preço de mercado, o qual eventualmente pode ser inferior ao anteriormente estabelecido.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.***

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, (iii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, causando, ainda, a perda de nossa posição no mercado. Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por nossas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante nossa situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar nossa capacidade de vender nossos empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo nossas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.***

No desenvolvimento de nossas atividades constantemente localizamos e adquirimos novos terrenos para implantar nossos empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquirimos um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. Existe o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas e econômicas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos.

Apesar desses riscos, as despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas.

Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho. Em razão desses fatores, podemos ser forçados a vender unidades residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, poderemos



ser obrigados a reduzir substancialmente o valor contábil de nossos ativos imobiliários em conformidade com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente nossos negócios, resultados e o preço dos valores mobiliários por nós emitidos.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade médio.

***Desastres relacionados à saúde podem prejudicar a capacidade da Companhia em realizar seus objetivos de negócio.***

A Companhia está sujeita a riscos que afetem a economia nacional em geral, abrangendo inclusive cenário de pandemias mundiais. Passamos por um período pandêmico que teve início em março de 2020 e durou até 5 de maio de 2023 quando teve seu fim decretado pela OMS (Organização Mundial de Saúde).

A Companhia, que tem atuação no Estados de São Paulo, seguiu todas as determinações das legislações municipais e/ou estaduais para contenção do COVID-19.

Podemos observar nesse período alguns impactos como: no declínio da demanda por unidades, aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, aumento das taxas de juros e na venda de unidades por preços, margens de lucro e prazos fora do previsto.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

***Violações, falhas ou brechas dos sistemas de tecnologia da informação da Companhia podem acarretar vazamento de dados, impactando negativamente nossos negócios.***

A Companhia depende de diversos sistemas de informação para conduzir seu negócio, desde o processamento de informações financeiras e resultados operacionais, até ao atendimento de exigências regulatórias e ao cadastro de possíveis interessados em seus *stands* de vendas.

Como a atividade *core* da Companhia está cerceada por diversos tipos de dados sensíveis e/ou confidenciais de clientes - podendo ter sido adquiridos em visitas ou na efetiva compra de empreendimentos - temos que uma eventual violação dos sistemas de tecnologia da informação poderia futuramente acarretar eventual vazamento destas informações, incorrendo em possíveis multas com a vigência da Lei 13.709 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

Escala qualitativa de risco: materialidade maior / probabilidade menor.

Atualmente, o regime tributário das atividades de incorporação imobiliária e loteamentos, nos quais a Companhia opera, possuem regimes específicos de tributação, como o Regime Especial de Tributação - RET, os quais estão sujeitos a modificações pelo Governo Federal podendo equipará-los aos das demais empresas, ocasionando aumento da carga tributária da Companhia. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de novos impostos.

Promulgada em 20 de dezembro de 2023 a Proposta de Emenda à Constituição (“PEC”) nº 45/2019, que estabelece a denominada Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo que traz como principal objetivo a simplificação e transparência do atual sistema tributário brasileiro.

A PEC nº 45/2029 resultou na Emenda Constitucional nº 132/2023 que já encontra-se em vigor no nosso ordenamento jurídico, devendo suas alterações serem observadas pela Companhia.

Está também previsto ser criado o Imposto Seletivo (“IS”) pelo qual o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) será substituído. O IS incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de Lei Complementar.

Atualmente, parcela substancial das operações da Companhia, representado pela atividade de incorporação imobiliária, é realizada por meio de suas sociedades controladas, as quais são tributadas com base em Regime Especial de Tributação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS). Atualmente, as operações de incorporação imobiliária não são tributadas pelo ICMS, ISSQN ou IPI.

Está previsto que a regulamentação da PEC será através de Leis Complementares, porém a expectativa é que a alíquota média do futuro IVA fique na casa de 27%. De acordo com o texto preliminar da reforma tributária, terá uma alíquota padrão, uma alíquota reduzida e isenções para alguns produtos e serviços. Conforme prevê o texto preliminar, haverá um período de transição entre 2026 e 2032, em que os dois sistemas tributários - antigo e novo - coexistirão.

A Companhia tem acompanhado desde o início da tramitação da PEC na Câmara dos Deputados e participado de fóruns de discussões sobre os temas relacionados as atividades de incorporação imobiliária, porém, os possíveis impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por Lei Complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma até então em nossas demonstrações financeiras.

Com relação a desoneração da folha de pagamento, até dezembro de 2024, a Even, optante pela desoneração da folha de pagamento, realizava o recolhimento sobre a receita bruta, com alíquota de 4,50% em substituição à contribuição de 20% sobre a folha de pagamento.

A partir de 2025, com o início da vigência das alterações trazidas pela Lei nº 14.973/2024 o recolhimento será proporcional sobre a receita bruta e a folha de pagamento. A sistemática estabelecida considera um regime de transição para o retorno da tributação sobre a folha de pagamento, permitindo que as empresas recolham gradualmente as contribuições sobre as remunerações de seus empregados entre 2025 e 2027.

As alíquotas sobre a receita bruta serão de 3,6% para 2025, 2,7% para 2026, 1,8% para 2027 e zero a partir de 2028. Já a contribuição sobre a folha de pagamento terá as alíquotas de 5% para 2025, 10% para 2026, 15% para 2027 e 20% a partir de 2028.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

***Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o nosso custo e limitar nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente nossas atividades.***

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as nossas atividades de incorporação e construção, devemos obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais.

Empenhamo-nos em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas em caráter de exceção, caso ocorra algum questionamento e/ou alterações de lei ou falha, estaremos sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à nossa atividade, o que poderá afetar de modo adverso nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não nos serão aplicáveis, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que obteremos todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de nossos empreendimentos, fazendo com que incorramos em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a nossa atividade de incorporação e construção residencial, principalmente em regiões ou áreas ambientalmente vulneráveis.

A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia, conforme se tornem mais rígidas.

Contudo, nos últimos anos, vale salientar o claro entendimento dos órgãos ambientais perante as incorporadoras, como aliadas no papel de reabilitação de áreas contaminadas.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

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

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

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

Além de poder ocasionar riscos financeiros e afetar diretamente a reputação da companhia, no âmbito social, essas ações podem impactar diretamente no ambiente de trabalho, pois a Companhia trabalha para ter um ambiente livre de qualquer discriminação ou preconceito, com igualdade de gênero e que gere saúde e bem-estar para seus colaboradores.

Ainda nesse contexto, mesmo possuindo um processo de due diligence de seus parceiros, a Companhia pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade menor.

***Podemos estar sujeitos a acidentes de trabalho que impactem na saúde e segurança dos colaboradores.***

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

Entretanto, devido ao ramo de atividade, mesmo realizando todas as boas práticas de prevenção, a companhia está sujeita a acidentes de trabalho em seus empreendimentos que podem afetar a saúde e segurança dos colaboradores.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade menor.

***Regulamentação ambiental que a Companhia está sujeita.***

As operações da Companhia estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Companhia. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que trará atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em num efeito adverso para os negócios da Companhia e resultados estimados.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos nossos terrenos dos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de nossa responsabilidade direta ou indireta e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação.

Vale ressaltar que antes da finalização da compra dos terrenos são realizadas investigações e estudos sobre o lote, visando obter a percepção de prazo e quantia financeira que a Companhia utilizará para estes assuntos e que deverá ser considerada no estudo de viabilidade de determinado terreno.

Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade, tais como disposição final de resíduos e supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira. A fim de mitigar esse risco, a companhia atua de maneira direta no acompanhamento e atendimentos dessas etapas, com controles rígidos e devidas licenças para sua execução.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

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

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

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

Contudo, a Companhia, ciente dos possíveis riscos e tentando amenizar os impactos, possui apólices de seguros estruturadas para as obras de seus empreendimentos, em sua área de atuação atual, as quais cobrem, dentre outros, acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários e segundo a sistemática dos riscos nomeados neste item.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio / probabilidade médio.

## 5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

### 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;

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, posteriores ao seu registro pela CVM, informando:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta Disponibilização deste Prospecto Preliminar	24/11/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	25/11/2025
3.	Início do Período de Reserva	01/12/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	14/12/2025
5.	Procedimento de Alocação	15/12/2025
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	16/12/2025
7.	Procedimento de Alocação Data Estimada da Primeira Liquidação da Oferta	17/12/2025
8.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO.**

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (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, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que 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 CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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 e, leia a Seção 7 deste Prospecto “**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**”.

***b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.***

#### **Procedimentos**

##### **(a) Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação**

As intenções de investimentos direcionadas aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na Seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

##### **(b) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados**

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores.

##### **(c) Negociação dos CRI pelo público investidor em geral**

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, e do artigo 33, §10 e §11 e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

##### **(d) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia**

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, cumpridas ou renunciadas, conforme o caso, as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e após o Procedimento de Alocação, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição. Aplica-se para os Coordenadores a restrição à negociação ao público em geral prevista acima, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelos Coordenadores em razão do exercício da Garantia Firme.

##### **(e) Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso**

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide Seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.



## 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, nesta data, é de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias no valor total de R\$100.000,00 (cem mil reais) e 11 (onze) ações preferenciais no valor total de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), sendo que a VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda., é titular de, aproximadamente, 99,998% das ações de emissão da Securitizadora.

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

### 6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

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

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

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

A Oferta e o investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI, nesta data, é restrita a Investidores Qualificados e investidores profissionais, conforme qualificados nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30, nos termos do item 7.1 acima; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 19 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

**O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 19 E SEQUENTES DESTES PROSPECTO, E A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento do pedido de subscrição, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes (“Crítérios de Restituição”), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização deste Prospecto, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os pedidos de subscrição serão cancelados e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Toda a documentação referente a essa Seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta 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 do 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.

Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide 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

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

### 8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

#### *Aprovação Societária da Emissora*

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 27, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 (“Aprovação Societária da Emissora”).

#### *Aprovação Societária da Devedora*

A realização da Oferta, a emissão das Debêntures, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, bem como a prática de todos os atos e celebração de todos os demais documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 24 de novembro de 2025 (“Aprovação Societária da Devedora”), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º e do artigo 62, inciso I e parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações.

### 8.4. Regime de Distribuição

Sujeito à legislação em vigor e aos termos e condições constantes do Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (“Garantia Firme”), de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, conforme tabela abaixo:

Coordenador	Valor Máximo da Garantia Firme Individual e Não Solidária	%
Coordenador Líder	R\$ 250.000.000,00	71,4286%
Bradesco BBI	R\$ 100.000.000,00	28,5714%
<b>Total</b>	<b>R\$350.000.000,00</b>	<b>100,0000%</b>

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, cumpridas ou renunciadas, conforme o caso, as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e após o Procedimento de Alocação, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores e liquidação da Oferta será até 23 de dezembro de 2025, sendo que a Garantia Firme será exigível em tal data se, e somente se, as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores até tal data e não houver demanda para a totalidade dos CRI ofertados.

Contratação de Participantes Especiais. Os Coordenadores poderão, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão, a ser assinado com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O REGIME DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA OS ITENS 5.1 “(B)” DA SEÇÃO “5. CRONOGRAMA” E 14.1 DA SEÇÃO “14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS”, NAS PÁGINAS 42 E 77 DESTE PROSPECTO, RESPECTIVAMENTE.**

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

Procedimento de Alocação: Os Coordenadores, organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimentos, com recebimento de reservas e sem lotes mínimos ou máximos (“Procedimento de Alocação”) para verificação demanda do mercado pelos CRI.

#### **Plano de Distribuição**

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão a ser prestada de forma individual e não solidária pelos Coordenadores, 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 ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

O Coordenador Líder deve garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação aplicáveis, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória, e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

O Coordenador Líder poderá convidar os Participantes Especiais para, na qualidade de Participantes Especiais, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados Termos de Adesão. Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive os procedimentos para pagamento das quantias devidas aos Participantes Especiais a título de comissionamento pela colocação de CRI no âmbito da Oferta, sendo certo que, não haverá nenhum incremento nos custos para a Devedora, já que toda e qualquer remuneração de eventuais Participantes Especiais será descontada integralmente da remuneração devida aos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição.

Os Coordenadores são os exclusivos responsáveis pelos Participantes Especiais, deixando, desde já, indene a Devedora, por qualquer prejuízo causado pelos Participantes Especiais a terceiros.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) e do prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) nos Meios de Divulgação (“Oferta a Mercado”). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos nos termos do parágrafo 2º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, do Material Publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.



Nos termos do artigo 12, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, os remetentes das comunicações devem se identificar, incluindo informações pelas quais possam ser contatados, bem como explicitar a sua ligação com a Devedora e os Coordenadores, bem como o fato de que está participando, ou espera participar, do esforço de colocação da Oferta.

A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI.

Após o início da Oferta a Mercado, observado o disposto no Contrato de Distribuição, e até a data estipulada no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI, inclusive as Pessoas Vinculadas, deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, e, na data de realização do Procedimento de Alocação, os Investidores interessados na subscrição dos CRI também poderão formalizar suas intenções de investimento, na forma de carta proposta, junto aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada.

Os Coordenadores poderão convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento. Até a data de realização do Procedimento de Alocação, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todas as intenções de investimento recebidas até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder. Na data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas por Investidores Profissionais, nos termos do Contrato de Distribuição.

O Período de Reserva será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento a quantidade de CRI que desejam subscrever, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento.

Nos termos do Contrato de Distribuição, a intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta, e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes neste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo); (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

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 Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: (i) a quantidade de CRI alocada ao Investidor; e (ii) a primeira Data de Integralização.

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.

Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificado que o total dos CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu a quantidade dos CRI ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo que todas as intenções de investimento admitidas serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante dos CRI indicado na respectiva intenção de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”) e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio de 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 Resolução CVM 160.

Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas”, conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento nos termos do Contrato de Distribuição, as seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Devedora, dos Coordenadores, da Emissora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos 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; e (ii) 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 ofertada. Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação poderá gerar impactos adversos, e, caso seja 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 inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos da ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

Nos termos do inciso III do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores adotaram todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

Não será permitida a colocação parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de Garantia Firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

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.

A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED, ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora, sendo que, na mesma data, esses recursos serão utilizados pela Emissora para pagamento da integralização das Debêntures.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

**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**

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

Preço de Subscrição e Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada nos termos do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização"), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

## 8.6. Formador de Mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos da ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

## 8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

## 8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

**A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, ITEM “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ TER UM IMPACTO ADVERSO NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

### 9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI

Os Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado são representados pelas CCI, oriundos das Debêntures, sendo, portanto, considerados créditos performados. Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos CRI. As Debêntures não contam com quaisquer garantias.

### 9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

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

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em Certificados de depósito bancário - CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. e/ou Banco Bradesco S.A. e suas controladas ("Investimentos Permitidos"), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. A aplicação em investimentos que não os Investimentos Permitidos configurará a hipótese prevista na Cláusula 9.8 e no item (iii) da Cláusula 13.11 do Termo de Securitização, nos termos da regulamentação aplicável.



## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

### 10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures possuem as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	<p>Não há direitos creditórios cedidos no âmbito da emissão.</p> <p>A Devedora emitirá debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, de sua 17ª (décima sétima) emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Serão emitidas 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Debêntures.</p> <p>O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“<u>Valor Total da Emissão das Debêntures</u>”).</p>																																																																																																																																															
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	<p><u>Atualização Monetária das Debêntures.</u> O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.</p> <p><u>Remuneração das Debêntures.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 101,50% (cento e um inteiro e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“<u>B3</u>”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“<u>Taxa DI</u>”), (“<u>Remuneração</u>”), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>																																																																																																																																															
Prazos de vencimento dos créditos	<p>As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.555 (dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“<u>Data de Vencimento</u>”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.</p>																																																																																																																																															
Períodos de amortização	<p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será pago nas datas constantes na tabela abaixo:</p>																																																																																																																																															
	Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures						#	Datas de Pagamento das Debêntures	Incorpora Juros?	Pagamento de Juros?	Amortização?	% Amortizado	01	13/01/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	02	12/02/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	03	12/03/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	04	13/04/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	05	13/05/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	06	11/06/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	07	13/07/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	08	13/08/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	09	11/09/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	10	13/10/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	11	12/11/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	12	11/12/2026	Não	SIM	Não	0,0000%	13	13/01/2027	Não	SIM	Não	0,0000%	14	11/02/2027	Não	SIM	Não	0,0000%	15	11/03/2027	Não	SIM	Não	0,0000%	16	13/04/2027	Não	SIM	Não	0,0000%	17	13/05/2027	Não	SIM	Não	0,0000%	18	11/06/2027	Não	SIM	Não	0,0000%	19	13/07/2027	Não	SIM	Não	0,0000%	20	12/08/2027	Não	SIM	Não	0,0000%	21	13/09/2027	Não	SIM	Não	0,0000%	22	13/10/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
	Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures																																																																																																																																															
	#	Datas de Pagamento das Debêntures	Incorpora Juros?	Pagamento de Juros?	Amortização?	% Amortizado																																																																																																																																										
	01	13/01/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	02	12/02/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	03	12/03/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	04	13/04/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	05	13/05/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	06	11/06/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	07	13/07/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	08	13/08/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	09	11/09/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	10	13/10/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	11	12/11/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	12	11/12/2026	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	13	13/01/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	14	11/02/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	15	11/03/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	16	13/04/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	17	13/05/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	18	11/06/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	19	13/07/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	20	12/08/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	21	13/09/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										
	22	13/10/2027	Não	SIM	Não	0,0000%																																																																																																																																										

	23	11/11/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
	24	13/12/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
	25	13/01/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	26	11/02/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	27	13/03/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	28	12/04/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	29	11/05/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	30	13/06/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	31	13/07/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	32	11/08/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	33	13/09/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	34	11/10/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	35	13/11/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	36	13/12/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
	37	11/01/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	38	09/02/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	39	13/03/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	40	12/04/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	41	11/05/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	42	13/06/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	43	12/07/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	44	13/08/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	45	13/09/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	46	10/10/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	47	13/11/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	48	13/12/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
	49	11/01/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	50	13/02/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	51	13/03/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	52	11/04/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	53	13/05/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	54	13/06/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	55	11/07/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	56	13/08/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	57	12/09/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	58	11/10/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	59	13/11/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
	60	12/12/2030	Não	SIM	SIM	20,0000%
	61	13/01/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
	62	13/02/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
	63	13/03/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
	64	10/04/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
	65	13/05/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
	66	11/06/2031	Não	SIM	SIM	25,0000%
	67	11/07/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
	68	13/08/2031	Não	SIM	Não	0,0000%

	69	11/09/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
	70	13/10/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
	71	13/11/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
	72	11/12/2031	Não	SIM	SIM	33,3333%
	73	13/01/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	74	12/02/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	75	11/03/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	76	13/04/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	77	13/05/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	78	11/06/2032	Não	SIM	SIM	50,0000%
	79	13/07/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	80	12/08/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	81	13/09/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	82	13/10/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	83	11/11/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
	84	13/12/2032	Não	SIM	SIM	100,0000%
<b>Finalidade dos créditos</b>		Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto na Seção 3 deste Prospecto.				
<b>Garantias</b>		As Debêntures não contam quaisquer garantias.				

## 10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão. As Debêntures serão adquiridas pela Securitizadora por meio de subscrição privada.

## 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

O valor total dos Créditos Imobiliários é concentrado integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas CCI, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, na data do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ou na data da Oferta de Resgate Antecipado, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação civil e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

**10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo**

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 dos Coordenadores 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 os Coordenadores 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, adquiridos pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

**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**

Há possibilidade de pré-pagamento em caso de ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme 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**

Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo. Os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures (“Tributos”), são de responsabilidade da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e eventuais sanções incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Caso, por força de norma ou determinação de Autoridade, a Devedora tenha de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer Tributos e/ou taxas, a Devedora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério:

- (i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis os valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, desde que tais valores sejam calculados em consonância com a regulamentação aplicável, pertinentes a esses Tributos e, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais deverão ser pagos, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures; ou
- (ii) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento referido na Escritura de Emissão de Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio ou multa (“Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo”).

O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Devedora, por escrito, dirigida à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: **(i)** a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; **(ii)** o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista acima ocorrida; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas e, consequentemente, os respectivos CRI. Até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, a Devedora deverá acrescer aos pagamentos devidos os valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada

Exceto pelo disposto na acima, a Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer Tributos que incidam sobre os pagamentos devidos aos Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI, exceto no caso de tributação aos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência de descumprimento pela Devedora da Destinação dos Recursos prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, hipótese em que os Tributos incidentes deverão ser integralmente pagos pela Devedora na forma acima.

Uma vez efetuado o Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo das Debêntures, a Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado dos CRI, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. A Devedora poderá, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), em qualquer caso, limitadas a 98% do Valor Nominal Unitário, devendo a Debenturista realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI").

Observado o previsto acima, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Comunicação de Amortização Facultativa"), com no mínimo 10 (dez) dias corridos de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Securitizadora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Securitizadora.

O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive); (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"); e (d) e de prêmio equivalente a 0,45% ao ano, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo escriturador dos CRI ("Notificação de Amortização Extraordinária"), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 05 (cinco) dias corridos do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela



Emissora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será irrevogável e irretratável e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, endereçada à Securitizadora ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures, e será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Securitizadora sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista, bem como o valor de eventual prêmio incidente sobre a Oferta de Resgate Antecipado, caso existente;
- (ii) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) fornecidas pela B3 e/ou pelo escriturador dos CRI ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI") informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo (a) conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), (b) o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, (iii) o procedimento para tal manifestação, e (iv) demais informações relevantes aos Titulares de CRI, bem como o valor de eventual prêmio incidente sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Debenturista terá 3 (três) Dias Úteis, contados do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (iv) o valor a ser pago à Securitizadora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente por ela repassado aos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (ii) da respectiva Remuneração dos CRI e dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive); e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo;
- (v) a Oferta de Resgate Antecipado deverá abranger a totalidade das Debêntures, conforme descrito acima;
- (vi) caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os CRI (e, consequentemente, as Debêntures) que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições dos Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI (e, consequentemente, das Debêntures), sendo certo que tal mecânica será indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Notificação de Resgate Antecipado dos CRI, enviada a todos Titulares de CRI conforme acima; e

- (vii) caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos acima serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de Amortização Programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento (a) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"), e (d) de prêmio equivalente a 0,45% ao ano, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, calculado de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("Prêmio de Resgate").

O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio de envio, pela Devedora, de comunicação individual à Securitizadora ou publicação de anúncio, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, informando a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e qualquer outra informação relevante à Securitizadora, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total e do Prêmio de Resgate aplicáveis.

A data do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá corresponder, necessariamente, a um Dia Útil.

As Debêntures resgatadas pela Devedora nos deverão ser canceladas pela Devedora.

Não será permitida a realização de resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por meio de comunicação endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, incluindo: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora, a qual deverá ser um Dia Útil; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.

Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures caso a Devedora seja incorporada por companhia que não seja aberta ("Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures").

O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado Obrigatório deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido ("Preço de Resgate Obrigatório").

O pagamento do Preço de Resgate Obrigatório será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.

Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, e Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, consultar a Cláusula “5. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA” da Escritura de Emissão de Debêntures.

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos do Termo de Securitização; **(iv)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures; e/ou **(v)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures (“Resgate Antecipado dos CRI”).

Aquisição Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Devedora.

Vencimento Antecipado. Poderão ser declaradas vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência das hipóteses previstas abaixo, devendo a Emissora comunicar tal fato à Devedora em até 1 (um) Dia Útil da sua ocorrência (“Eventos de Vencimento Antecipado”).

Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e, conforme o caso, imediatamente exigíveis da Devedora o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”) cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas (conforme abaixo definido), coligadas, neste último caso, apenas aquelas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior, e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta (“Afiladas”); **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial, de recuperação extrajudicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; **(f)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por suas Afiladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(g)** apresentação pela Devedora ou por suas Afiladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(h)** apresentação pela Devedora ou por suas Afiladas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(i)** qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável;
- (iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

- (iv) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer de suas controladas, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“Controladas”) e/ou coligadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em qualquer valor (*cross default* ou *cross acceleration*), de qualquer dívida bancária ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer operação de financiamento da qual a Devedora seja devedora, garantidora ou coobrigada, em valor individual ou agregado superior a **(1) (a)** R\$ 57.500.000,00 (cinquenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, o que for maior entre os itens “(a)” e “(b)”, enquanto estiverem vigentes outras dívidas da Devedora que adotem valores de corte (*thresholds*) em montantes iguais ou inferiores (“Dívidas Existentes”); ou **(2) (a)** R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 3% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, o que for maior entre os itens “(a)” e “(b)”, após a liquidação integral das Dívidas Existentes (sendo os itens (1) e (2), em conjunto, “Valor de Corte”);
- (v) descumprimento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas e/ou coligadas, de qualquer decisão ou sentença, judicial, arbitral ou administrativa, de natureza condenatória, de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, contra a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou coligadas, que implique o pagamento de valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte, no prazo estipulado na referida decisão;
- (vi) (a) liquidação, dissolução, ou extinção da Devedora e/ou de qualquer das SPEs Investidas até a comprovação da destinação; ou (b) cisão, fusão ou incorporação, envolvendo a Devedora e/ou qualquer das suas Controladas e/ou coligadas, exceto nos seguintes casos: (i) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer de suas Controladas e/ou coligadas; ou (ii) cisão, em relação às sociedades de propósito específico e/ou aquelas sociedades que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora e/ou as suas Controladas e/ou coligadas venham a participar; ou (iii) pela incorporação das Controladas pela Devedora ou por qualquer Controlada; (iv) pela incorporação das coligadas pela Devedora ou por qualquer Controlada; ou (v) mediante aprovação prévia da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (vii) obtenção por qualquer pessoa física, seus sucessores legais, ou pessoa jurídica, do controle direto ou indireto da Devedora, sendo certo que, para fins deste item, se houver a obtenção do controle da Devedora por meio de aumento de participação pelos acionistas, sócios, veículos geridos ou veículos administrados ou carteiras administradas pela Nova Milano Investimentos Ltda. (CNPJ nº 12.263.316/0001-55) não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado;
- (viii) transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, em tipo societário em que não seja admitida a emissão das Debêntures;
- (ix) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 80;
- (x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xi) distribuição de dividendos, o pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou, caso imediatamente antes de referida distribuição a Devedora descumpra os Índices Financeiros, exceto o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, ou que impossibilitem as atividades atualmente desenvolvidas;
- (xiii) **(a)** não comprovação pela Devedora de que os recursos líquidos obtidos com as Debêntures foram utilizados na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, ou **(b)** utilização, pela Devedora, dos referidos recursos líquidos em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;



- (xiv) seja declarada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, total ou parcial, da Escritura de Emissão de Debêntures ou de quaisquer Documentos da Operação, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal;
- (xv) caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;
- (xvi) caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou, por culpa exclusiva da Devedora, o Termo de Securitização ou os demais documentos relacionados à emissão dos CRI, seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- (xvii) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas controladoras e/ou controladas questionar judicialmente a aplicabilidade e validade da Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer cláusulas dos Documentos da Operação; e
- (xviii) provarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures.

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

- (i) descumprimento pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures por culpa exclusiva da Devedora, que não seja decorrente da sua vinculação à emissão dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, que não seja sanado, de forma definitiva, ou suspenso por medida judicial, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados: **(a)** de sua constituição, inclusive no Livro de Registro de Debêntures, ou **(b)** do envio de notificação informando sobre a constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures;
- (iii) provarem-se incorretas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, no caso de não serem corrigidas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação da referida incorreção, insuficiência, imprecisão, inconsistência ou desatualização;
- (iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de perda de propriedade ou posse direta sofrida pela Devedora e/ou por qualquer Controladas, decorrente de ato ou determinação de Autoridade competente, que afete ativos cujo valor da indenização represente um prejuízo em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) sobre o patrimônio líquido da Devedora que constar das últimas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, ou valor equivalente em outras moedas;
- (v) venda ou transferência de ativos da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, exceto por alienação realizada no curso ordinário de seus negócios, tais como transferência de estoque e outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora (inclusive por meio da transferência de participações societárias), desde que tal transferência não resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente na data da Escritura de Emissão de Debêntures, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
- (vi) caso as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora;
- (vii) não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos e prazos previstos no Termo de Securitização;
- (viii) inadimplemento de obrigação pecuniária, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte;



- (ix) protestos de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte, por cujo pagamento a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas seja responsável e que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;
- (x) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pelo Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora, sendo certo que a primeira verificação deverá ocorrer com base nas demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2025 (“Índices Financeiros”):

- (a) razão entre **(1)** a Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação a aquisição de imóveis e terrenos deduzidas as permutas; e **(2)** o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos); e

Para fins deste item “a”, considera-se como:

“Dívida Líquida”: total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

“Contas a Pagar”: valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos, deduzidas as permutas; e

“Patrimônio Líquido”: o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores.

- (b) razão entre **(1)** Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e **(2)** Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) ou inferior a 0 (zero).

Para fins deste item “b”, considera-se como:

“Dívida Líquida”: total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

“Contas a Pagar”: valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos;

“Total dos Recebíveis”: soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras;

“Estoques”: valor contido na rubrica Estoques, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos conforme apresentado nas demonstrações financeiras; e

“Custos e Despesas a Apropriar”: conforme indicado nas demonstrações financeiras.

Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por deliberação (a) de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação ou, ainda, na hipótese de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, mas em que não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Devedora, dos pagamentos referidos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a realizar os pagamentos referidos acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora por meio de e-mail, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI ("Assembleia de Pedido de Waiver").

As Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em circulação.

#### **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**

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

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Debêntures será realizada pela Securitizadora na qualidade de titular das debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

##### **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;**

Observado o disposto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá comunicar os Titulares dos CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI.

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

O Agente Fiduciário verificou a Destinação dos Recursos das Debêntures na forma abaixo prevista. Adicionalmente, a regularidade e legalidade de constituição da Escritura de Emissão de Debêntures foi realizada por meio de análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A comprovação da Destinação dos Recursos será feita semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, por meio da apresentação de Relatório de Destinação dos Recursos, informando o valor total destinado no período do semestre anterior, acompanhado. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Destinação dos Recursos nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

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

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de vias digitais originais dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, quando as vias físicas originais dos documentos comprobatórios lhe forem apresentadas.

Tendo em vista o disposto acima, exceto em caso de solicitação expressa por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Instituição Custodiante estará dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

O Escriturador foi contratado, por meio do contrato de prestação de serviços de custódia e escrituração, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: (i) das informações relativas à titularidade dos CRI; (ii) dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI, conforme aplicável; (iii) das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e (iv) do tratamento de eventos incidentes, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

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

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos créditos imobiliários.

## 11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

---

**11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização**

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

**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**

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na Seção 12 deste Prospecto.

## 12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

*Esta seção contém informações acerca da Devedora, em atendimento ao disposto no Item 12 da Seção “Informações do Prospecto”, constante do Anexo E da Resolução CVM 160, conforme aplicável, sendo um resumo das principais informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora, jornais, entre outras, conforme aplicáveis.*

*Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora, conforme o caso, e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.*

*Esta seção é apenas um resumo das informações da Devedora e, portanto, não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Para mais informações acerca da Devedora, veja a seção “Informações Adicionais Sobre a Devedora”, na página 92 deste Prospecto.*

### 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários são integralmente devidos pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora.

### 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

Os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são devidos integralmente pela Devedora. Abaixo estão as principais informações sobre a Devedora:

Denominação	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
Tipo Societário	Sociedade por ações.
Características Gerais do Negócio	A Devedora tem por objeto social (i) a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; (ii) a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (v) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Os CRI são concentrados, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As disposições contratuais relevantes relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI estão descritas na seção “Informações Sobre os Direitos Creditórios”, na página 54 deste Prospecto.  Para maiores informações sobre disposições contratuais relevantes relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI, veja a seção “Informações Sobre os Direitos Creditórios”, na página 54 deste Prospecto.

### 12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, incorporadas por referência ao presente Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no



Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*") conforme emitidas pelo "*International Accounting Standards Board - IASB*", encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária" e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção "*15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo*" deste Prospecto, na página 84 deste Prospecto.

**12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado**

*Capitalização e impactos da Captação de Recursos na Devedora*

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta pelo total dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante e o total do patrimônio líquido (todos consolidados), e indicam (i) a posição em 30 de setembro de 2025, decorrentes das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025; (ii) ajustado pelo pagamento de dividendos no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) a ser realizado em 28 de novembro de 2025 ("*Evento Subsequente*"); e (iii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R\$339.048.595,46 (trezentos e trinta e nove milhões, quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos) considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R\$10.951.404,54 (dez milhões, novecentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), conforme previstas na seção "*14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição*", discriminando", na página 82 deste Prospecto.

Em 30 de setembro de 2025		
	Efetivo	Ajustado pela Oferta e pelo Evento Subsequente <sup>(2)</sup>
Informações Financeiras Intermediárias Consolidadas	(em milhares de R\$)	
Empréstimos e Financiamentos - Circulante	89.591	89.591
Empréstimos e Financiamentos - Não Circulante	1.021.173	1.360.222
Patrimônio Líquido Consolidado	2.272.915	2.122.915
Total da Capitalização <sup>(1)</sup>	3.383.679	3.572.728

<sup>(1)</sup> A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) com o patrimônio líquido consolidado da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

<sup>(2)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição*" na página 82 deste Prospecto, discriminando", no valor de R\$10.951.404,54 (dez milhões, novecentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) perfazendo os recursos líquidos no montante de R\$339.048.595,46 (trezentos e trinta e nove milhões, quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos); e (ii) o pagamento de dividendos no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) a ser realizado em 28 de novembro de 2025.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na seção "*14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição*", discriminando", na página 82 deste Prospecto) não terão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto: (i) nos índices de lucratividade de (i) margem bruta; (ii) margem operacional; (iii) margem líquida; (iv) retorno sobre o patrimônio líquido; (v) lucro básico por ação ou (vi) índice de preço/lucro.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das

comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta"), de forma individualizada, impactarão (i) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seca; (ii) o índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) o índice de endividamento geral.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas informações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025, incorporadas por referência a este Prospecto e, na coluna "Ajustado pela Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de R\$339.048.595,46 (trezentos e trinta e nove milhões, quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos) considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", discriminando", na página 82 deste Prospecto.

#### Índice de Atividade da Devedora

Índice de atividade (em milhares de R\$)	Em 30 de setembro de 2025	
	Índice efetivo	Índice ajustado <sup>(6)</sup>
Estoques - não circulante	102.692	102.692
Estoques - circulante	1.998.629	1.998.629
<b>Estoques <sup>(1)</sup></b>	<b>2.101.321</b>	<b>2.101.321</b>
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos <sup>(2)</sup>	1.072.729	1.072.729
Prazo Médio de Estocagem <sup>(3)</sup>	1,96	1,96
<b>Receita de Venda de Bens e/ou Serviços <sup>(4)</sup></b>	<b>1.435.896</b>	<b>1.435.896</b>
Ativo total	5.008.874	5.197.923
<b>Giro do ativo total<sup>(5)</sup></b>	<b>0,29</b>	<b>0,28</b>

- (1) Estoque é o total dos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção) e com terrenos para futuras incorporações somado ao total de ativos imobiliários destinados à venda.
- (2) Custos dos bens e/ou serviços vendidos no período de nove meses compreendidos entre 01 de janeiro de 2025 a 30 de setembro de 2025.
- (3) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente do (i) saldo de estoques em 30 de setembro de 2025 pelos (ii) custos dos bens e/ou serviços vendidos.
- (4) Receita de venda de bens e/ou serviços no período de nove meses compreendidos entre 01 de janeiro de 2025 a 30 de setembro de 2025.
- (5) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de venda de bens e/ou serviços pelo ativo total da Devedora em 30 de setembro de 2025.
- (6) Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição" na página 82 deste Prospecto, discriminando", no valor de R\$10.951.404,54 (dez milhões, novecentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) perfazendo os recursos líquidos no montante de R\$339.048.595,46 (trezentos e trinta e nove milhões, quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos); e (ii) o pagamento de dividendos no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) a ser realizado em 28 de novembro de 2025

#### Índice de Liquidez da Devedora

Índice de liquidez (em milhares de R\$)	Em 30 de setembro de 2025	
	Índice efetivo	Índice ajustado <sup>(4)</sup>
Ativo circulante	3.576.334	3.765.383
Passivo circulante	695.522	695.522
<b>Capital Circulante Líquido<sup>(1)</sup></b>	<b>2.880.812</b>	<b>3.069.861</b>
Ativo circulante	3.576.334	3.765.383
Passivo circulante	695.522	695.522
<b>Liquidez Corrente<sup>(2)</sup></b>	<b>5,1</b>	<b>5,4</b>
Ativo circulante	3.576.334	3.765.383
(-) Estoques - circulante	1.998.629	1.998.629
<b>Ativo circulante menos Estoques - circulante</b>	<b>1.577.705</b>	<b>1.766.754</b>
Passivo circulante	695.522	695.522
<b>Liquidez Seca<sup>(3)</sup></b>	<b>2,3</b>	<b>2,5</b>

- (1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído o passivo circulante da Devedora.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente entre (i) o ativo circulante e (ii) o passivo circulante da Devedora.
- (3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente entre (i) o ativo circulante subtraído os estoques (circulante) e (ii) o passivo circulante da Devedora.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição" na página 82 deste Prospecto, discriminando", no valor de R\$10.951.404,54 (dez milhões, novecentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) perfazendo os recursos líquidos no montante de R\$339.048.595,46 (trezentos e trinta e nove milhões, quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos); e (ii) o pagamento de dividendos no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) a ser realizado em 28 de novembro de 2025.

## Índice de Endividamento da Devedora

Índice de endividamento (em milhares de R\$)	Em 30 de setembro de 2025	
	Índice efetivo	Índice ajustado <sup>(2)</sup>
Passivo circulante	695.522	695.522
Passivo não circulante	2.040.437	2.379.486
Passivo circulante + não circulante	2.735.959	3.075.008
Ativo Total	5.008.874	5.197.923
<b>Índice de endividamento geral<sup>(1)</sup></b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>

<sup>(1)</sup> O índice de endividamento geral corresponde ao quociente entre (i) a soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

<sup>(2)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição” na página 82 deste Prospecto, discriminando”, no valor de R\$10.951.404,54 (dez milhões, novecentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) perfazendo os recursos líquidos no montante de R\$339.048.595,46 (trezentos e trinta e nove milhões, quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos); e (ii) o pagamento de dividendos no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) a ser realizado em 28 de novembro de 2025.

## Índice de lucratividade da Devedora

Índice de lucratividade (em milhares de R\$)	Em 30 de setembro de 2025	
	Índice efetivo	Índice ajustado <sup>(7)</sup>
Receita de Venda de Bens e/ou Serviços <sup>(1)</sup>	1.435.896	1.435.896
Resultado bruto <sup>(1)</sup>	363.167	363.167
<b>Margem Bruta<sup>(2)</sup></b>	<b>25,3%</b>	<b>25,3%</b>
Resultado antes dos tributos sobre o lucro <sup>(1)</sup>	266.267	266.267
<b>Margem operacional<sup>(3)</sup></b>	<b>18,5%</b>	<b>18,5%</b>
Lucro consolidado do período <sup>(1)</sup>	225.778	225.778
<b>Margem líquida<sup>(4)</sup></b>	<b>15,7%</b>	<b>15,7%</b>
Patrimônio líquido consolidado do exercício <sup>(8)</sup>	2.069.012	2.069.012
Patrimônio líquido consolidado ao final do período <sup>(1)</sup>	2.272.915	2.122.915
<b>Retorno sobre o patrimônio líquido consolidado<sup>(5)</sup></b>	<b>10,4%</b>	<b>10,8%</b>
Lucro consolidado do período atribuído a sócios da empresa controladora <sup>(1)</sup>	192.820	192.820
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	196.496	196.496
<b>Lucro básico por ação (em R\$)<sup>(6)</sup></b>	<b>0,98</b>	<b>0,98</b>

<sup>(1)</sup> No período compreendido entre 01 de janeiro de 2025 a 30 de setembro de 2025.

<sup>(2)</sup> A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do resultado bruto pela receita de venda de bens e/ou serviços do período findo em 30 de setembro de 2025 da Devedora.

<sup>(3)</sup> A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do resultado antes dos tributos sobre o lucro pela receita de venda de bens e/ou serviços do período findo em 30 de setembro de 2025 da Devedora.

<sup>(4)</sup> A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro consolidado do período pela receita de venda de bens e/ou serviços do período findo em 30 de setembro de 2025 da Devedora.

<sup>(5)</sup> O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado por meio da divisão do lucro consolidado do período pelo patrimônio líquido médio da Devedora no período.

<sup>(6)</sup> O lucro básico por ação é calculado por meio da divisão do lucro consolidado do período atribuído a sócios da empresa controladora do período pela quantidade média ponderada das ações ordinárias emitidas durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

<sup>(7)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição” na página 82 deste Prospecto, discriminando”, no valor de R\$10.951.404,54 (dez milhões, novecentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) perfazendo os recursos líquidos no montante de R\$339.048.595,46 (trezentos e trinta e nove milhões, quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos); e (ii) o pagamento de dividendos no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) a ser realizado em 28 de novembro de 2025.

<sup>(8)</sup> Saldo do Patrimônio líquido consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é utilizado como saldo do inicial.

## Informações Financeiras selecionadas da Devedora

Abaixo, apresentamos as informações financeiras selecionadas da Devedora:

### Estrutura de Capital e Variação da Dívida Líquida Ajustada<sup>1</sup>:

Estrutura de Capital (em milhares de R\$)	Em 30 de setembro de 2025			
	Índice efetivo	(%)	Índice ajustado <sup>(3)</sup>	(%)
Crédito Imobiliário	553.450	50%	553.450	38%
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI	557.313	50%	896.362	62%
<b>Dívida Bruta<sup>(1)</sup> (A)</b>	<b>1.110.763</b>	<b>100%</b>	<b>1.449.812</b>	<b>100%</b>
Caixa <sup>(2)</sup> (B)	812.656		1.001.705	
<b>Dívida Líquida (C) = (A-B)</b>	<b>298.107</b>		<b>448.107</b>	
<b>Patrimônio Líquido Consolidado (D)</b>	<b>2.272.915</b>		<b>2.122.915</b>	
<b>Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado (C/D)</b>	<b>13,1%</b>		<b>21,1%</b>	

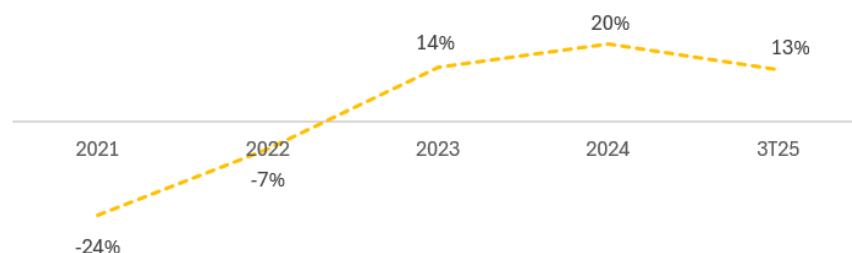
(1) Dívida Bruta é a soma de todos os empréstimos e financiamentos da Devedora.

(2) Caixa é a soma de todo o caixa e equivalentes de caixa e Aplicações Financeiras da Devedora.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição" na página 82 deste Prospecto, discriminando", no valor de R\$10.951.404,54 (dez milhões, novecentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) perfazendo os recursos líquidos no montante de R\$339.048.595,46 (trezentos e trinta e nove milhões, quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos); e (ii) o pagamento de dividendos no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) a ser realizado em 28 de novembro de 2025.

### Dívida Líquida

(% sobre PL)



(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Variação da Dívida Líquida Ajustada (em milhares de R\$)	Em 30 de setembro de 2025	
	Índice efetivo	Índice ajustado <sup>(3)</sup>
Dívida Líquida Inicial 1,2 (A)	412.115	412.115
Dívida Líquida Final 1,2 (B)	298.107	448.107
<b>Variação da Dívida Líquida (C) = (A-B)</b>	<b>114.008</b>	<b>(35.992)</b>
Dividendos	-	<b>150.000</b>
Recompra de ações	26.050	<b>26.050</b>
<b>Variação da Dívida Líquida Ajustada (ex-dividendos e recompra de ações)<sup>(2)</sup></b>	<b>140.058</b>	<b>140.058</b>

(1) Dívida Líquida é a soma de todos empréstimos e financiamentos da Devedora deduzido o saldo de todo o caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras da Devedora.

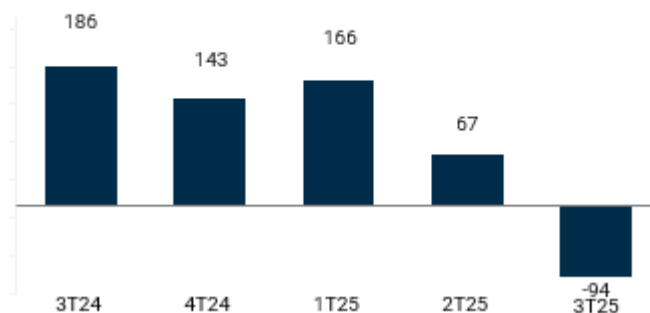
(2) Variação da dívida líquida, desconsiderando pagamentos de dividendos e recompra de ações.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição" na página 82 deste Prospecto, discriminando", no valor de R\$10.951.404,54 (dez milhões, novecentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) perfazendo os recursos líquidos no montante de R\$339.048.595,46 (trezentos e trinta e nove milhões, quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos); e (ii) o pagamento de dividendos no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) a ser realizado em 28 de novembro de 2025.

<sup>1</sup>A Variação da Dívida Líquida Ajustada apresentada neste item é uma medida de liquidez ou de endividamento não definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), não possui significado padrão e não deve ser considerado como substituto às Demonstrações dos Fluxos de Caixa contidas nas Demonstrações Financeiras da Devedora. Outras companhias podem calcular de forma distinta, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Variação da Dívida Líquida Ajustada apresentada neste item corresponde à variação da Dívida Líquida da Devedora no período excluídos os efeitos de recompra de ações e de pagamento de dividendos no período.

### Histórico de Variação da Dívida Líquida Ajustada¹

(R\$ Milhões)



(Elaboração da tabela pela Devedora com base nas informações divulgadas a mercado disponíveis em: <https://ri.even.com.br/informacoes-financeiras/central-de-downloads/>)

Para maiores informações sobre o impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora, veja a seção de “Capitalização e impactos da Captação de Recursos na Devedora”, na página 44 deste Prospecto.

**12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios**

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não foram apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, incorporado por referência a este Prospecto. Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco “Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e da Devedora, do formulário de referência da Emissora e da Devedora, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora” constante na página 30 deste Prospecto.



**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; 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**

#### **Entre o Coordenador Líder e a Emissora**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora 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 Coordenador Líder e a Emissora 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 Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

#### **Entre o Bradesco BBI e a Emissora**

Na data deste Prospecto, o Bradesco BBI e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Bradesco BBI, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora 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 Bradesco BBI e a Emissora 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 Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

#### **Entre o Coordenador Líder e a Devedora**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamentos comerciais relevantes com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, não há, entre a Devedora, e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder 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 Coordenador Líder 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 Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão serem contratados pela Devedora 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 Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

#### **Entre o Bradesco BBI e a Devedora**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem o seguinte relacionamento comercial relevante com o Bradesco BBI e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico: a Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda. Contratou plano empresário com o Banco Bradesco.com data de início de 12 de julho de 2024 e data de vencimento em 15 de março de 2028, sendo que, na data deste Prospecto, o saldo total em aberto é de R\$ 63.263.762,16.

Adicionalmente, o Bradesco BBI, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e/ou administrados por sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI podem deter em sua carteira proprietária, diversos ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, não há, entre a Devedora, e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI 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 Bradesco BBI 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 Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão ser contratados pela Devedora 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 Bradesco BBI e/ou sociedades do seu grupo econômico poderão possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Bradesco BBI e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

**Sem prejuízo do disposto acima, a Devedora declara que não há qualquer vínculo societário com o Bradesco BBI, tampouco qualquer conflito de interesse referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Bradesco BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.**

#### **Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante**

**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 mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.**

O Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante 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 o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a Instituição Custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantêm relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### **Entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante**

**Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.**

O Bradesco BBI, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante 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 Bradesco BBI e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a Instituição Custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantêm relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### **Entre o Coordenador Líder, o Escriturador e o Banco Liquidante**

**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 mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e o Escriturador.**

O Coordenador Líder, o Banco Liquidante e o Escriturador 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 o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante e Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e o Escriturador prestam serviços ao mercado e mantêm relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### **Entre o Bradesco BBI, o Escriturador e o Banco Liquidante**

**Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e o Escriturador.**

O Bradesco BBI, o Banco Liquidante e o Escriturador 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 Bradesco BBI e o Banco Liquidante e o Escriturador.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante e Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante e o Escriturador prestam serviços ao mercado e mantêm relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

**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**

### Condições Precedentes

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, 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), caso aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, a exclusivo critério dos Coordenadores, que deverão ser atendidas (ou renunciadas, conforme o caso) até a data da liquidação financeira dos CRI:

- (i) obtenção pelos Coordenadores de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição dos CRI ("Serviços"), incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores e pela Devedora da contratação dos assessores legais no âmbito da Emissão ("Assessores Jurídicos") e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Agência de Classificação de Risco, a Instituição Custodiante, o Escriturador, o Agente Fiduciário dos CRI, o Agente de Liquidação, a B3, entre outros, conforme aplicável ("Prestadores de Serviços"), bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Debêntures, dos CRI e ao conteúdo Documentos da Operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) realização de *bringdown due diligence call* pela Devedora e pela Emissora previamente ao (a) início do *roadshow*, (b) à data do Procedimento de Alocação, e (c) à primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido);
- (v) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;
- (vi) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vii) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado, nos termos da legislação aplicável;
- (viii) obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a, no mínimo, "AA+" pela Agência de Classificação de Risco, com perspectiva estável ou positiva;
- (ix) negociação, formalização e registros (observado, em especial, o item (x) abaixo), conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, a Aprovação Societária da Devedora, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) registro da Aprovação Societária da Devedora na JUCESP e divulgação da ata da Aprovação Societária da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures nos Locais de Divulgação;
- (xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Emissora, aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Auditoria Legal (conforme definido abaixo), de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos;



- (xii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Operação;
- (xiii) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Devedora, na primeira Data de Integralização, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade, nas datas em que foram fornecidas, das informações e declarações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações prestadas pela Devedora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Auditoria Legal, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xv) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da auditoria jurídica, com relação à Devedora e à Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição ("Auditoria Legal"), bem como dos procedimentos de *back-up* (previamente ao início do *roadshow*) e *circle-up* das informações constantes do Material Publicitário (conforme abaixo definido) e prospecto da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xvi) recebimento, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da primeira Data de Integralização (exclusive), em termos satisfatórios aos Coordenadores, do parecer legal (legal opinion) dos Assessores Jurídicos, elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza ("Legal Opinions"), sendo certo que as *Legal Opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xvii) recebimento, na primeira Data de Integralização, das versões assinadas das Legal Opinions dos Assessores Jurídicos;
- (xviii) recebimento, pela Securitizadora, de opinião legal elaborada exclusivamente pelo assessor jurídico da Devedora, cujos termos sejam satisfatórios à Securitizadora, até a data liquidação da Oferta, sendo certo que tal opinião legal endereçada à Securitizadora deverá ser diferente e apartada da opinião legal endereçada aos Coordenadores e não poderá ser utilizada contra os Coordenadores e/ou de forma conflitante aos interesses dos Coordenadores;
- (xix) obtenção, pela Devedora, conforme o caso, por qualquer de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição), coligadas, neste último caso, apenas aquelas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior, e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta ("Afiladas") e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta, e dos Documentos da Operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente aplicável à Devedora;
- (xx) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou da Securitizadora, e/ou de qualquer de suas Afiladas, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xxi) manutenção do setor de atuação da Devedora e/ou da Emissora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxii) não assunção do controle da Devedora por qualquer pessoa física ou jurídica, exceto em caso de aumento de participação pelos acionistas, sócios, veículos geridos ou veículos administrados ou carteiras administradas pela Nova Milano Investimentos Ltda. (CNPJ nº 12.263.316/0001-55);
- (xxiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão Devedora e/ou a qualquer Afilada condição fundamental de funcionamento;
- (xxiv) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e pela Securitizadora e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;



- (xxv) não ocorrência de **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou Afiliadas; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial, de recuperação extrajudicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; **(f)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por suas Afiliadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(g)** apresentação pela Devedora ou por suas Afiliadas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(h)** apresentação pela Devedora ou por suas Afiliadas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(i)** qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável;
- (xxvi) não ocorrência de **(a)** decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer de suas Controladas (conforme definido no Contrato de Distribuição), coligadas e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta ("Afiliadas da Emissora"); **(b)** pedido de autofalência pela Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas da Emissora; **(c)** pedido de falência da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial, de recuperação extrajudicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, pela Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora; **(f)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora ou por suas Afiliadas da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(g)** apresentação pela Emissora ou por suas Afiliadas da Emissora de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(h)** apresentação pela Emissora ou por suas Afiliadas da Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(i)** qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável;
- (xxvii) Inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras mais atuais e disponíveis ao mercado nesta data e/ou no processo de *due diligence* da Devedora, que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xxviii) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160 e às regras relativas ao Período de Silêncio (conforme definido no Contrato de Distribuição) com relação à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;
- (xxix) cumprimento, pela Devedora e pela Securitizadora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxx) recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;
- (xxxi) inexistência de violação das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act de 2010*, se e conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção") pela Devedora, pela Securitizadora, por suas Afiliadas e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Devedora, a Securitizadora e/ou suas Afiliadas, conforme o caso;

- (xxxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora, pela Securitizadora ou por qualquer Afiliada;
- (xxxiii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora, pela Securitizadora ou por qualquer Afiliada, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais Investidores;
- (xxxv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidamente e pontualmente adimplidas;
- (xxxvi) inexistência de violação e rigoroso cumprimento pela Devedora, pela Securitizadora e qualquer de suas Afiliadas, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive a pertinente à Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada ("Política Nacional do Meio Ambiente"), as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente ("Resoluções do CONAMA"), conforme aplicável, e as demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas ("Leis Ambientais e Trabalhistas"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;
- (xxxvii) inexistência de violação e rigoroso cumprimento pela Devedora e suas Afiliadas, pela Securitizadora e qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Leis de Proteção Social");
- (xxxviii) autorização, pela Devedora e pela Securitizadora para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora e da Securitizadora, conforme o caso, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxix) acordo entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material publicitário e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI ("Material Publicitário");
- (xl) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xli) envio, pelo assessor legal dos Coordenadores até a data do protocolo do requerimento de registro da Oferta perante a CVM (exclusive), do *checklist* de cumprimento das disposições do código de ofertas da ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao código de ofertas da ANBIMA, devidamente preenchido;
- (xlii) a Devedora arcar com todos os custos da Oferta;
- (xliii) instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais ("Patrimônio Separado");
- (xliv) recebimento pelos Coordenadores, na data de disponibilização do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"), dos documentos previstos na carta de contratação, a ser celebrada com os auditores independentes da Devedora ("Manifestação do Auditor Independente" e "Auditores Independentes da Devedora", respectivamente), em suas versões finais e em termos aceitáveis aos

Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis, acerca da consistência (a) entre as informações contábeis da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, em 31 de dezembro de 2023 e ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025, todas constantes dos Prospectos, e as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, sobre as quais os Auditores Independentes da Devedora efetuaram os procedimentos previamente acordados, em conformidade com as normas aplicáveis, sendo certo que a (i) a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. será a emissora da Manifestação do Auditor Independente para as informações contábeis da Devedora referente aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro 2023; e (ii) a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. será a emissora da Manifestação do Auditor Independente para as informações contábeis da Devedora referente ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025;

- (xlv) recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora (*CFO Certificate*) atestando a veracidade, suficiência, consistência, precisão e atualidade de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes do Material Publicitário, dos Prospectos, que não foram objeto da Manifestação do Auditor Independente, incluindo, mas não se limitando, às informações financeiras e contábeis da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024, passíveis de verificação no procedimento de *back-up* ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com os Coordenadores);
- (xlvi) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de “créditos imobiliários” aceita pela CVM e exigida pela Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), inclusive encaminhamento de declaração atestando, dentre outros, que o setor principal de atividade da Devedora é o imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo; e
- (xlvii) a não ocorrência das hipóteses de Resilição Voluntária e Resilição Involuntária previstas no Contrato de Distribuição.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as Partes acordaram as Condições Precedentes acima indicadas, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a Data de Integralização, os Coordenadores avaliarão, a seu exclusivo critério, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar, a seu exclusivo critério, por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade dos Coordenadores renunciarem, nos termos do Contrato de Distribuição, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, a Emissora e a Devedora, desde já, obrigam-se a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a elas ou a seu Grupo Econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento,

pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, 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.

Observado o disposto acima, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas com relação à Oferta e pagamento da Remuneração de Descontinuidade, devida nas hipóteses expressamente previstas no Contrato de Distribuição.

**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 19 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO.**

**14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.**

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessores jurídicos, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Devedora conforme descrito abaixo indicativamente:

Comissões e Despesas (com gross-up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
<b>Custo Total</b>	<b>10.061.404,54</b>	<b>31,29</b>	<b>3,1290%</b>
<b>Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais</b>	<b>8.826.825,00</b>	<b>25,22</b>	<b>2,5220%</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat) <sup>(1)</sup>	1.575.000,00	4,50	0,4500%
Prêmio de Garantia Firme (flat) <sup>(2)</sup>	175.000,00	0,50	0,0500%
Comissão de Distribuição (flat) <sup>(3)</sup>	6.300.000,00	18,00	1,8000%
Impostos (Gross up) (flat)	776.825,00	2,22	0,2220%
<b>Registros CRI</b>	<b>285.799,00</b>	<b>0,82</b>	<b>0,0817%</b>
CVM - Registro (flat)	105.000,00	0,30	0,0300%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública (flat)	14.169,00	0,04	0,0040%
ANBIMA - Taxa de Registro da Base de Dados de CRI (flat)	2.830,00	0,01	0,0008%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	80.500,00	0,23	0,0230%
B3 - Registro, Análise e Distribuição das CCI (flat)	3.500,00	0,01	0,0010%
B3 - Custódia dos CRI (anual)	33.600,00	0,10	0,0096%
B3 - Custódia das CCI (anual)	46.200,00	0,13	0,0132%
<b>Prestadores de Serviço do CRI (2)</b>	<b>1.838.780,54</b>	<b>5,25</b>	<b>0,5254%</b>
Securitizadora (Implantação) (flat)	25.655,98	0,07	0,0073%
Securitizadora (Administração do Patrimônio Separado) (anual)	2.332,36	0,01	0,0007%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	22.323,62	0,06	0,0064%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.492,71	0,05	0,0050%
Agente Fiduciário (Verificação de Destinação) (semestral)	1.328,17	0,00	0,0004%
Custodiante (Implementação)	4.427,00	0,01	0,0013%
Custodiante (Manutenção) (anual)	38.010,00	0,11	0,0109%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat)	64.440,54	0,18	0,0184%

Comissões e Despesas (com gross-up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	58.582,31	0,17	0,0167%
Escriturador e Liquidante (Implantação) (flat)	8.162,33	0,02	0,0023%
Escriturador e Liquidante (Anual)	2.570,97	0,01	0,0007%
Advogados Externos (flat)	402.562,00	1,15	0,1150%
Auditores Independentes da Devedora (flat)	699.708,45	2,00	0,1999%
Auditores Independentes da Devedora (flat)	478.134,11	1,37	0,1366%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	9.550,00	0,03	0,0027%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat) (3)	3.500,00	0,01	0,0010%
Valor Líquido para a Devedora	339.048.595,46		

- (1) Comissão de Estruturação e Coordenação: no valor equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total de CRI efetivamente emitidos, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio).
- (2) Prêmio de Garantia Firme: no valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o montante da Garantia Firme, calculado com base no Preço de Integralização (sem considerar eventual ágio ou deságio).
- (3) Comissão de Distribuição: 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo médio dos CRI, incidente sobre o Valor Total da Emissão, com base no preço de subscrição de cada série, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio).



## 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

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

#### Formulário de Referência da Emissora

CVM: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website 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”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data requerida e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pela DFP que será consultada. 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).

Emissora: acessar <https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora> (neste website, clicar em “Acesse os documentos da VERT Securitizadora”. Em seguida, em “VERT Securitizadora”, clicar em “Formulário de Referência”)

#### Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

Devedora: acessar <https://ri.even.com.br/> (neste website, clicar em “Informações aos Investidores” e depois em “Central de Downloads” e selecionar “Formulário de Referência 2025”).

CVM: acessar <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, selecionar “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Even Construtora e Incorporadora SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Even Construtora e Incorporadora SA”. Na página seguinte, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa” e, posteriormente, no campo “Categorias” o item “FRE - Formulário de Referência”, selecionar no campo “Data de Entrega” o campo “No período”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo Formulário de Referência com a “Data de Referência” de 2025. 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).

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora não foram e não serão objeto de auditoria jurídica para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide os fatores de risco “*Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora, do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora*” e “*Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e da Devedora, do formulário de referência da Emissora e da Devedora, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora*” constantes na página 30 deste Prospecto.

### 15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 podem ser encontradas no seguinte website:

**CVM:** acessar <https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora> (neste website, clicar em “Acesse os documentos da VERT Securitizadora”. Em seguida, em “VERT Securitizadora”, clicar em “Demonstrações Financeiras” e selecionar o ano).

**Emissora:** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website 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”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data requerida e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pela DFP que será consultada. 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).

### **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**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas auditadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) conforme emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas revisadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto, nos seguintes websites:

*Demonstrações Financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023*

**CVM:** acessar <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, selecionar “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Even Construtora e Incorporadora SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Even Construtora e Incorporadora SA”. Na página seguinte, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa” e, posteriormente, no campo “Categorias” o item “DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas”, 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).

**Devedora:** acessar <https://ri.even.com.br/> (neste website, clicar em “Informações Financeiras” e depois em “Central de Resultados”, selecionar 2024 ou 2023 e depois em “ITR/DFP” e selecionar o período desejado).

*Informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025*

**CVM:** acessar <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, selecionar “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Even Construtora e Incorporadora SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Even Construtora e Incorporadora SA”. Na página seguinte, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa” e, posteriormente, no campo “Categorias” o item “ITR - Informações Trimestrais”, 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).

**Devedora:** acessar <https://ri.even.com.br/> (neste website, clicar em “Informações Financeiras” e depois em “Central de Resultados”, selecionar 2025 e depois em “ITR/DFP” e selecionar o período desejado).

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

**Aprovação Societária da Emissão:** A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 27 do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de novembro de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0.

Ata da aprovação societária da Emissora: A cópia da ata da aprovação societária da Emissora encontra-se no Anexo I deste Prospecto.

Aprovação Societária da Devedora: A ata da reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 24 de novembro de 2025, por meio da qual foi autorizada a emissão das Debêntures, para colocação privada, exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI, a qual será protocolada na JUCESP e divulgada nos Meios de Divulgação.

Ata da aprovação societária da Devedora: A cópia da versão registrada da ata da aprovação societária da Devedora encontra-se no Anexo II deste Prospecto.

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

Estatuto Social da Emissora: O Estatuto Social da Emissora se encontra incorporado por referência a este Prospecto, o qual está disponível para consulta no seguinte website:

CVM: acessar <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM> (neste *website* acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, incluir (a) “VERT Companhia Securitizadora” no campo “Securitizadora”; (b) “Estatuto Social” no campo “Categoria”; e limpar todas as datas dos campos de busca e clicar em “Filtrar”. Em seguida, na coluna “Ações”, clicar em visualizar documento clicar em “consultar” e procurar pelo Estatuto Social com a “Data de Referência” de 8 de novembro de 2022. 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). Selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

Emissora: acessar <https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora> (neste *website*, clicar em “Acesse os documentos da VERT Securitizadora”. Em seguida, em “VERT Securitizadora”, clicar em “Formulário de Referência”).

Estatuto Social da Devedora: O Estatuto Social da Devedora se encontra incorporado por referência a este Prospecto, o qual está disponível para consulta no seguinte website:

CVM: acessar <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, selecionar “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Even Construtora e Incorporadora SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Even Construtora e Incorporadora SA”. Na página seguinte, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa” e, posteriormente, no campo “Categorias” o item “Estatuto Social”, 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).

Devedora: acessar <https://ri.even.com.br/> (neste *website*, clicar em “Governança Corporativa”, selecionar “Estatuto e Políticas” e clicar em “Estatutos”).

#### **15.6. Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundo das Debêntures, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60. O Termo de Securitização, encontra-se anexo a este Prospecto como Anexo III.

#### **15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis**

A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada entre a Emissora e a Devedora por meio do qual foram colocadas de forma privada, as Debêntures, exclusivamente para a Emissora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundo das Debêntures, aos CRI. A Escritura de Emissão de Debêntures encontra-se anexa a este Prospecto como Anexo IV.

A Escritura de Emissão de CCI encontra-se anexa a este Prospecto como Anexo V.

#### **15.8. Declaração da Emissora Referente ao Artigo 24 da Resolução CVM 160 e à Atualização de Registro de Emissor**

Declaração da Emissora Referente ao Artigo 24 da Resolução CVM 160 e à Atualização de Registro de Emissor, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, encontra-se anexa a este Prospecto como Anexo VI.

#### **15.9. Cópia do Relatório de Classificação de Risco (*Rating*)**

A cópia do relatório preliminar de classificação de risco (*rating*) encontra-se anexa a este Prospecto como Anexo VII.

## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

<p><b>16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora</b></p> <p><b>Emissora</b></p> <p><b>VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b></p> <p>Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003 São Paulo - SP</p> <p>At.: Luiz Renan Toffanin da Silva Tel.: (11) 3385-1800 E-mail: gestaosec.naofin@vert-capital.com</p>	<p><b>16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta</b></p> <p><b>Coordenador Líder</b></p> <p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição CEP 04543-010, São Paulo - SP</p> <p>At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais Tel.: +55 (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br</p> <p><b>Bradesco BBI</b></p> <p><b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b></p> <p>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição CEP 04.543-011, São Paulo - SP</p> <p>At.: Felipe Thut / Marina Milanez E-mail: bbi.comunicacao-fi@bradescobbi.com.br</p>
<p><b>16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores envolvidos na oferta e responsáveis por fator ou documentos citados no prospecto</b></p> <p><b>Assessor Jurídico da Devedora</b></p> <p><b>MACHADO MEYER ADVOGADOS</b></p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3200, 5º andar CEP 05426-100, São Paulo - SP</p> <p>At.: Sr. Eduardo Castro / Sr. Guilherme Azevedo Tel.: (11) 3150-7000 www.machadomeyer.com.br E-mail: ecastro@machadomeyer.com.br / gazevedo@machadomeyer.com.br</p>	<p><b>Assessor Jurídico do Coordenador Líder</b></p> <p><b>STOCHE FORBES ADVOGADOS</b></p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 9º e 10º andares CEP 04538-132, São Paulo - SP</p> <p>At.: Sr. Thadeu Bretas Tel.: (11) 3755-5400 https://www.stoccheforbes.com.br/ mailto:E-mail: tbretas@stoccheforbes.com.br</p>
<p><b>16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais</b></p> <p><b>Auditores Independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:</b></p> <p><b>BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES</b></p> <p>Rua Major Quedinho, nº 90, Centro CEP 01050-030, São Paulo - SP</p> <p>CNPJ: 54.276.936/0001-79 At.: Paulo Sérgio Barbosa Telefone: +55 (11) 3848-5880 e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br Website: https://www.bdo.com.br/pt-br/bdo-brazil</p>	<p><b>Auditores Independentes da Devedora, responsáveis por revisar as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025:</b></p> <p><b>PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.</b></p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares - Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP</p> <p>At.: Sr. Mairkon Nogueira Telefone: (11) 4004-8000 E-mail: Mairkon.nogueira@pwc.com Website: www.pwc.com.br</p>



	<p><b>Auditores Independentes da Devedora responsáveis por auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023:</b></p> <p><b>Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.</b></p> <p>Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 1.240, 4º e 7º ao 12º andar, CEP 04711-130, São Paulo - SP          At.: Sr. Roberto Torres dos Santos          Telefone: (11) 5186-1000          E-mail: robesantos@deloitte.com          Website: www.deloitte.com</p>
<p><b>16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável</b></p> <p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo - SP          At.: Eugênia Souza          Tel.: (11) 3030-7177          E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)</p>	<p><b>16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão</b></p> <p><b>Banco Liquidante</b></p> <p><b>VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar CEP 05407-0003, São Paulo - SP          CNPJ: 48.967.968/0001-18          At.: Andreia Franklin          Tel.: +55 (11) 3385-1800          E-mail: tesouraria.dtm@vert-capital.com</p>
<p><b>16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão</b></p> <p><b>Agente Escriturador</b></p> <p><b>VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar          CEP 05407-0003, São Paulo - SP          CNPJ: 48.967.968/0001-18          At.: Andreia Franklin          Tel.: +55 (11) 3385-1800          E-mail: escrituracao@vert-capital.com</p>	<p><b>Instituição Custodiante</b></p> <p><b>VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros          CEP 05407-003 - São Paulo, SP          CNPJ: 48.967.968/0001-18          At.: Andreia Franklin          Tel.: +55 (11) 3385-1800          E-mail: custodia@vert-capital.com</p>
<p><b>Devedora</b></p> <p><b>EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.</b></p> <p>Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo, SP          At.: Diretoria Financeira          Tel.: (11) 3377-3699          E-mail: tesouraria@even.com.br / juridicosocietario@even.com.br</p>	

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.**

**16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores e na CVM**

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto aos Coordenadores nos endereços descritos acima.

## **16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado**

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Emissora de que seu registro de emissor na CVM encontra-se atualizado encontra-se no Anexo VI deste Prospecto.

## **16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, 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) o Termo de Securitização e o Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora, 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) este Prospecto Preliminar foi elaborado 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 deste Prospecto Preliminar, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures, 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 os Assessores Jurídicos contratados na Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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 verificou, 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 Preliminar 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, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto Preliminar foi 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

---

### 17.1. Informações Adicionais dos CRI

Não aplicável.

## 18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA

Em atendimento às regras e disposições constantes do Código ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes à Devedora, aos CRI e à Oferta.

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A DEVEDORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

*Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.*

*Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.*

*Para mais informações acerca da Devedora incluindo, mas não se limitando à descrição dos seus negócios, processos produtivos e mercados de atuação, veja a seção "12. Informações Sobre a Devedora", na página 68 deste Prospecto.*

*Para mais informações acerca dos Fatores de Risco relacionados à Devedora incluindo, mas não se limitando aos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora veja a seção "4. Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Devedora", na página 32 deste Prospecto.*

### 18.1. Informações adicionais da Devedora

Os dados expostos acima podem conter medidas financeiras não contábeis (*non-GAAP*). Qualquer medida financeira não contábil contida nos referidos dados 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 da Devedora divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Devedora considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Devedora com seus principais concorrentes.

Os documentos de oferta preliminares da Devedora contêm certas reconciliações de medidas financeiras não contábeis às demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou às informações contábeis intermediárias consolidadas revisadas da Devedora. Para maiores informações sobre a reconciliação das medidas não contábeis da Devedora, consulte a seção "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" deste Prospecto.

### 18.2. Governança Corporativa

Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os Coordenadores adotaram todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

### 18.3. Duration dos CRI

Data-base: 21 de novembro de 2025.

Os CRI terão *duration* de aproximadamente 4,16 anos.

\*Valores considerando a integralização dos CRI na data prevista no cronograma da oferta.

## 18.4 Informações adicionais da Devedora para fins de atendimento dos Normativos ANBIMA

Para fins dos artigos 3º e 6º do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a Devedora apresenta abaixo algumas informações adicionais:

### 18.4.1. Informações qualitativas do(s) devedor(es), incluindo, mas não se limitando:

#### Principais características da Devedora dos Direitos Creditórios

Os direitos creditórios que compõem o lastro da Oferta são integralmente concentrados na Devedora. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob a categoria A.

#### Visão geral - Descrição das atividades desenvolvidas pela Devedora

O objeto social da Devedora é: (i) a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; (ii) a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (v) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades..

#### Processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Para mais informações sobre os processos produtivos e os mercados de atuação da Devedora, vide item 1.4 do Formulário de Referência da Devedora.

#### Fatores macroeconômicos que exercem influência sobre a Devedora

A economia brasileira se caracteriza, nas últimas décadas, pela intervenção do governo brasileiro, que se utiliza de instrumentos econômicos, como as políticas monetárias e de crédito para influenciar os índices de inflação. Essas ações adotadas envolvem sobretudo as alterações da taxa de juros básica do Banco Central, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial e limitação às importações.

Para mais informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre a Devedora, vide item 2.2, item (c), do Formulário de Referência da Devedora.

#### Contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não houve contratos relevantes celebrados pela Devedora que não estejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

### 18.4.2. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis:

(a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo VI do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

(b) se representa 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.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo VI do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

(c) se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo VI do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.



Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo VI do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar:

(a) Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo VI do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

(b) Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão.

Para maiores informações sobre o cronograma indicativo de destinação dos recursos, vide Seção 3.2, item “(d)” deste Prospecto.

## 18.5. Outras Informações da Devedora

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR, DA DEVEDORA, ANEXAS A ESTE PROSPECTO.

### Mais de 40 Anos de História



CONFIDENCIAL 9

### Organograma

(Conselho de Administração e Comitês de Assessoramento)



CONFIDENCIAL 10

## Organograma (Diretoria Executiva)



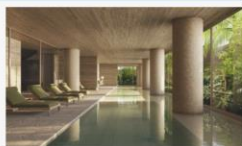
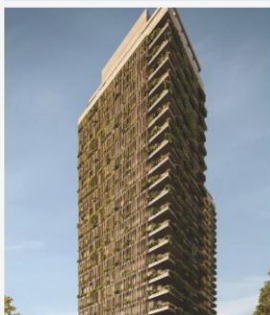
CONFIDENCIAL 11

## RFM

Joint-venture com estratégia empreendedora e atuação no mercado de alto padrão de São Paulo, com R\$ 938 milhões em VGV lançado em 2024.

FRANCA  
1055

R\$ 770 mi VGV (100%)  
R\$ 462 mi (% Even)



EDIFÍCIO  
JARDIM

R\$ 168 mi (VGV (100%))  
R\$ 42 mi (% Even)



CONFIDENCIAL 12

## Agenda

- 01 — Termos e Condições da Oferta
- 02 — A Even
- 03 — **Destaques Operacionais**
- 04 — Destaques Financeiros
- 05 — ESG
- 06 — Contatos de distribuição
- 07 — Fatores de Risco

CONFIDENCIAL 13

## Banco de Terrenos

Setembro-2025



**R\$ 4,0 bi**  
VGV (% Even)



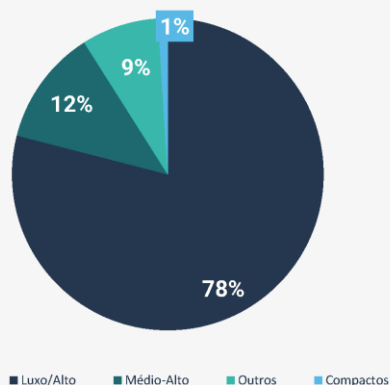
**23**  
Terrenos/Fases



18 empreendimentos  
localizados nos **bairros**  
das zonas sul e oeste  
de SP

### Composição do Banco de Terrenos

(% VGV Even)



CONFIDENCIAL 14

## Banco de Terrenos

Setembro-2025



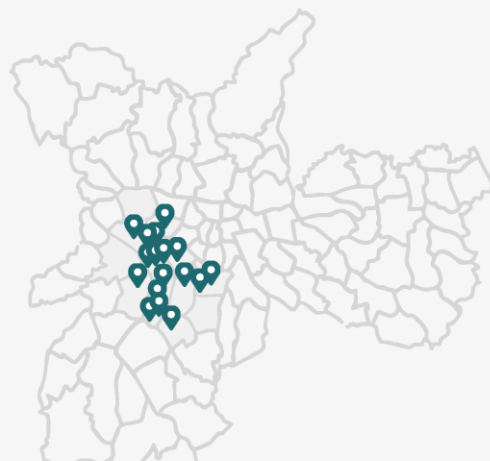
**R\$ 4,0 bi**  
VGV (% Even)



**23**  
Terrenos/Fases



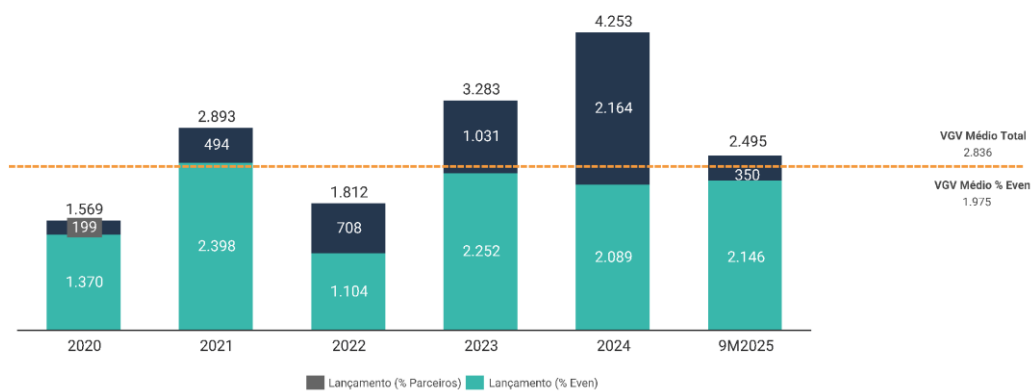
18 empreendimentos  
localizados nos **bairros**  
das zonas sul e oeste  
de SP



CONFIDENCIAL 15

## VGV Lançamentos

(R\$ Milhões)



Fonte: Devedora

CONFIDENCIAL 16

## Lançamentos 2025

### CASA MADALENA



CONFIDENCIAL 17

## Lançamentos 2025

### FAENA SÃO PAULO (Hotel)



CONFIDENCIAL 18

## Lançamentos 2025

### SÃO PAULO BAY

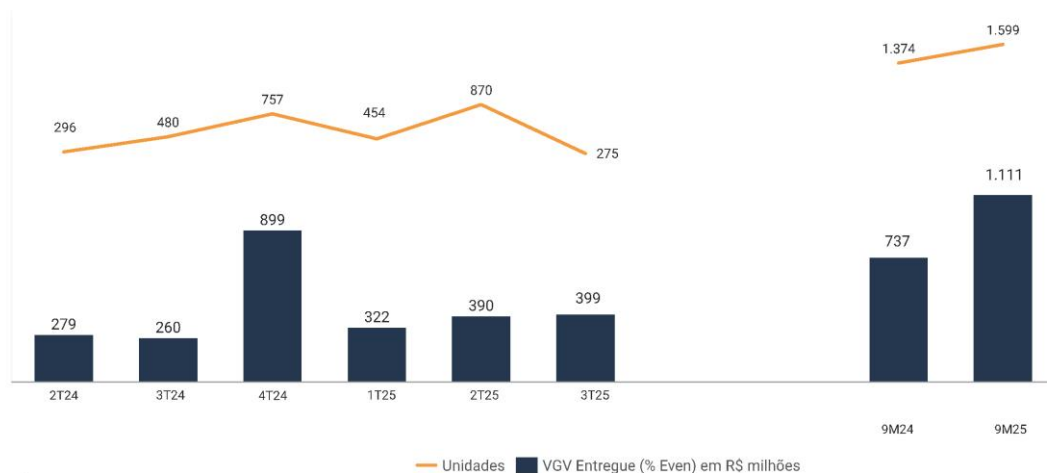


CONFIDENCIAL 19



## Entregas

Em 2025 foram entregues cinco empreendimentos em São Paulo com VGV de R\$ 1,1 bilhão, somando 1.599 unidades entregues.



Fonte: Devedora

CONFIDENCIAL 20

## Entrega 1T25

**MONUMENTO SP**  
2ª fase



CONFIDENCIAL 21

## Entregas 2T25

**MOD**  
POMPEIA



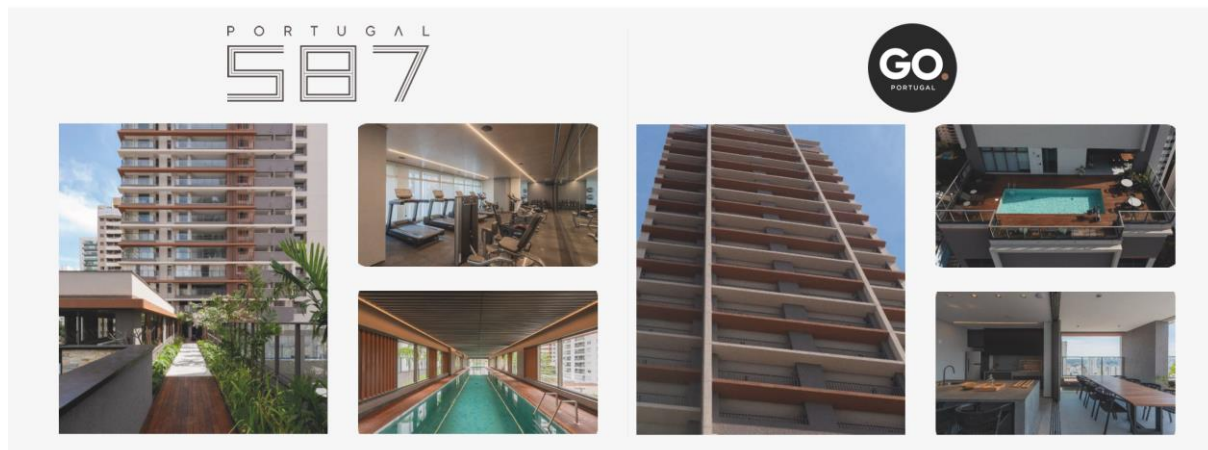
**MOD**  
BUTANTÁ



CONFIDENCIAL 22



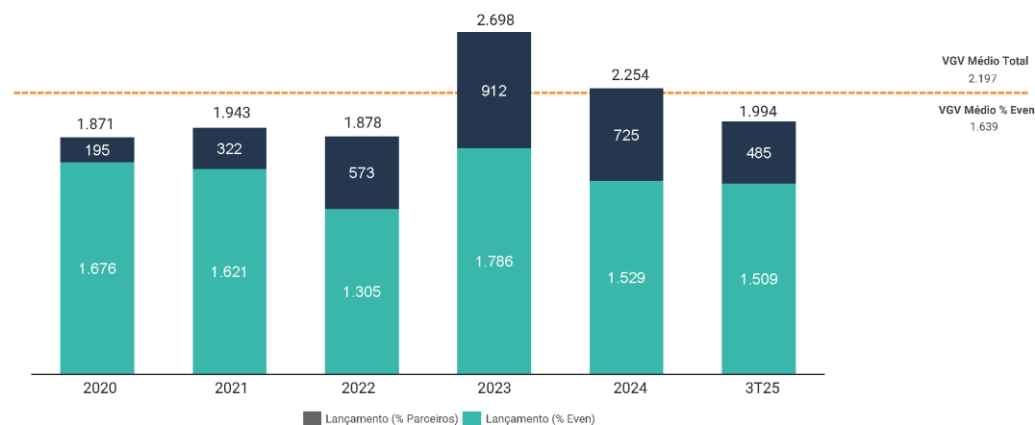
## Entregas 3T25



CONFIDENCIAL 23

## VGv Vendas Líquidas

(R\$ Milhões)

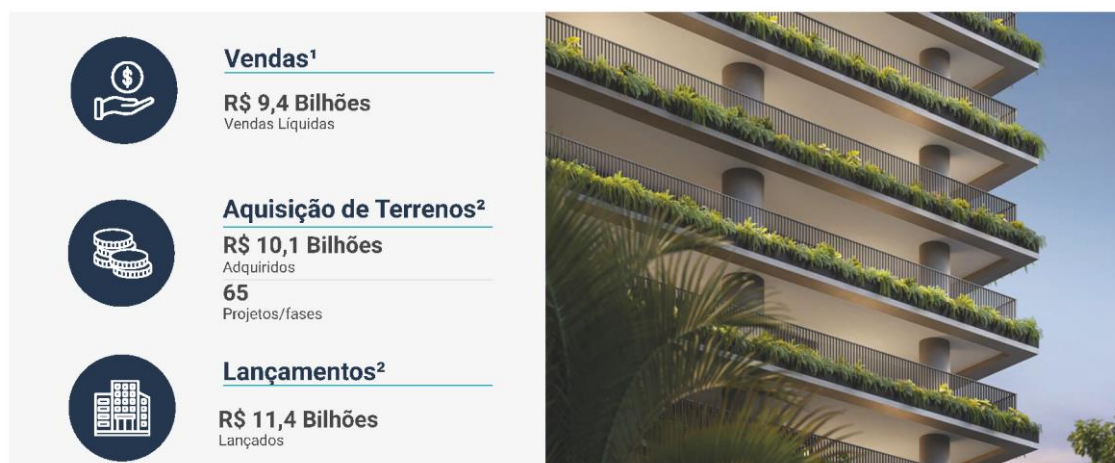


Fonte: Devedora

CONFIDENCIAL 24

## Capacidade Operacional – Desde 2020

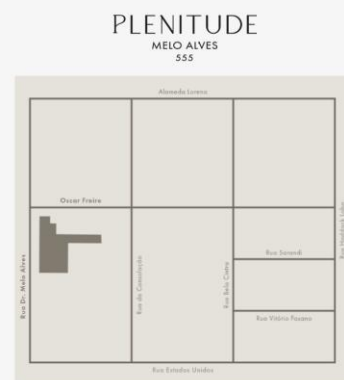
{% EVEN}



¹ VGv de Lançamento (% Even). ² VGv potencial (% Even).

CONFIDENCIAL 25

## Próximos Lançamentos 4T2025



CONFIDENCIAL 26

## Agenda

- 01 — Termos e Condições da Oferta
- 02 — A Even
- 03 — Destaques Operacionais
- 04 — **Destaques Financeiros**
- 05 — ESG
- 06 — Contatos de distribuição
- 07 — Fatores de Risco

CONFIDENCIAL 27

## Estrutura de Capital & Geração de Caixa

(R\$ Milhões)

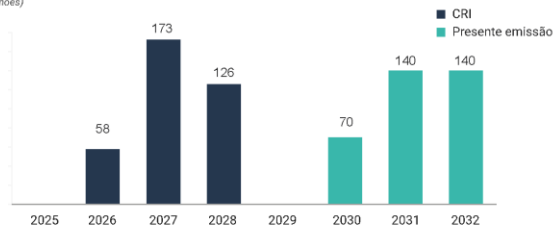
Estrutura de capital Even	9M25
Crédito Imobiliário	553
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI	557
Dívida bruta	1.111
<b>Caixa</b>	<b>813</b>
Dívida líquida	298
Patrimônio líquido consolidado	2.273
<b>Dívida líquida / Patrimônio líquido consolidado</b>	<b>13,1%</b>

(R\$ Milhões)

Variação da Dívida Líquida	3T25	9M25
Dívida (caixa) líquida inicial	202,4	412,1
Dívida (caixa) líquida final	298,1	298,1
<b>Variação da Dívida Líquida</b>	<b>(95,7)</b>	<b>114,0</b>
Dividendos	-	-
Recompra de ações	1,9	26,0
<b>Variação da Dívida Líquida Ajustada (ex-dividendos e recompra de ações) *</b>	<b>(93,8)</b>	<b>140,1</b>

### Cronograma de amortização de dívida corporativa

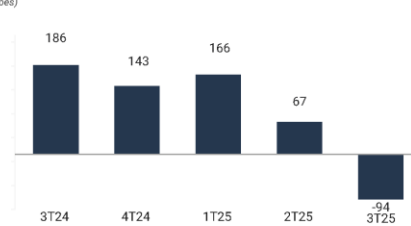
(R\$ Milhões)



\* Variação da dívida líquida, desconsiderando pagamentos de dividendos, recompra de ações e reclassificação contábil de dívidas (SCP - minoritários)

### Histórico de Variação da Dívida Líquida Ajustada<sup>1</sup>

(R\$ Milhões)

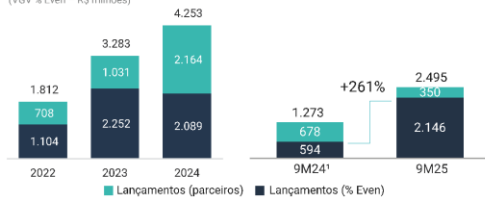


CONFIDENCIAL 28

## Indicadores Financeiros

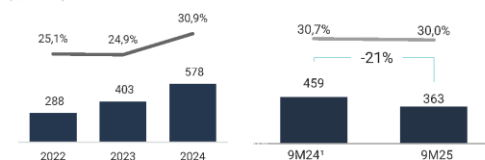
### Lançamentos

(VGV % Even - R\$ milhões)



### Lucro bruto<sup>2</sup> e Margem bruta ajustada<sup>3</sup>

(R\$ milhões)



<sup>1</sup> Para fins de comparação, utilizamos dados Even ex-Mehnick para os números de 2024.

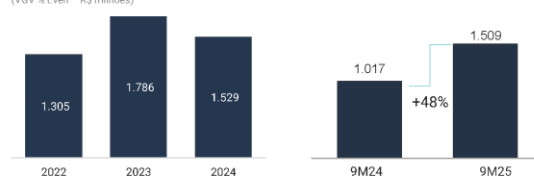
<sup>2</sup> Lucro Bruto equivale ao Resultado Bruto divulgado na Demonstração do Resultado das Informações Financeiras Trimestrais (ITR) em 30 de setembro de 2025.

<sup>3</sup> Exprimindo-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção).

<sup>4</sup> Variação da dívida líquida, desconsiderando pagamentos de dividendos, recompra de ações. Geração de caixa dos anos de 2022, 2023 e 2024 considerando números consolidados.

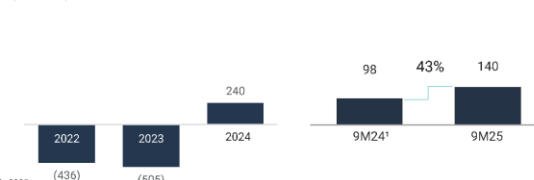
### Vendas líquidas

(VGV % Even - R\$ milhões)



### Variação da Dívida Líquida Ajustada<sup>4</sup>

(R\$ milhões)

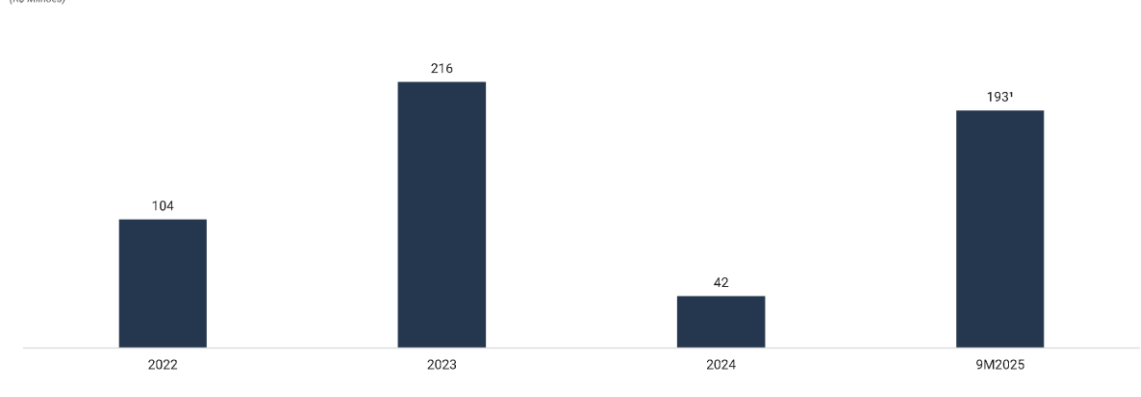


CONFIDENCIAL 29

## Rentabilidade

### Evolução lucro líquido Controladora

(R\$ Milhões)



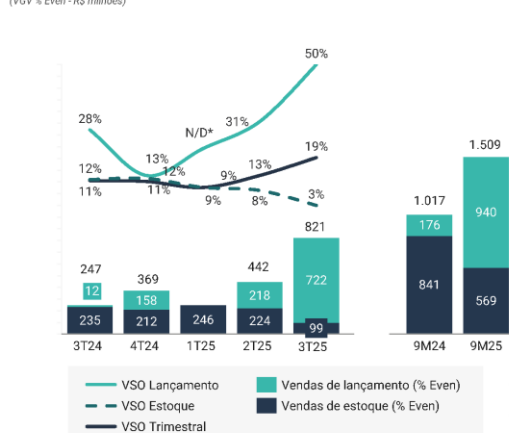
<sup>1</sup> Lucro líquido Controladora equivale ao Lucro consolidado do período atribuído a sócios da empresa controladora divulgado na Demonstração do Resultado das Informações Financeiras Trimestrais (ITR) em 30 de setembro de 2025.

CONFIDENCIAL 30

## Rentabilidade

### Vendas líquidas

(VGV % Even - R\$ milhões)

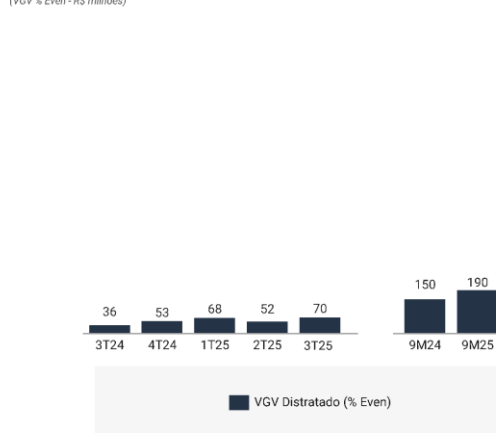


\* Não houve lançamentos no 1T25.

CONFIDENCIAL 31

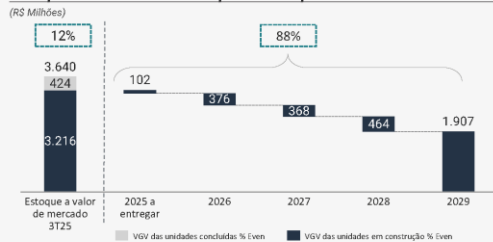
### Distratos

(VGV % Even - R\$ milhões)

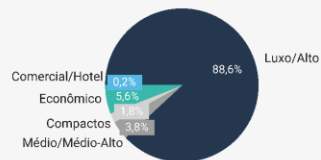


## Estoque

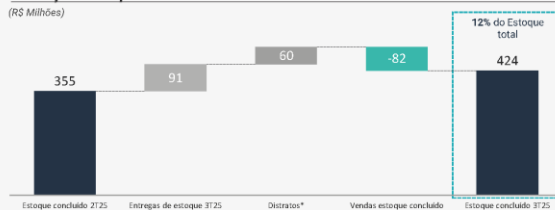
### Estoque a valor de mercado por ano de previsão de conclusão



### Estoque por Tipologia

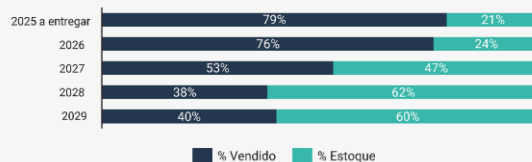


### Evolução estoque concluído



\* Considerando apenas distratos de unidades prontas.

### Percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão



CONFIDENCIAL 32

## Agenda

- 01 — Termos e Condições da Oferta
- 02 — A Even
- 03 — Destaques Operacionais
- 04 — Destaques Financeiros
- 05 — **ESG**
- 06 — Contatos de distribuição
- 07 — Fatores de Risco

CONFIDENCIAL 33

## ESG



**Neutralização de GEE** das obras entregues e do escritório (52 mil tCO2e)

**Aumento de 64%** no envio de solo entre obras



**66% de redução** de acidentes em comparação a 2023

**08 ações estruturadas pelo Somar Even** com mais de 220 pessoas impactadas



Premissas ESG na **homologação de Fornecedores**

Programa de participação de resultados do time de obras com **Metas ESG**

CONFIDENCIAL 34

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
<b>ANEXO II</b>	CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA
<b>ANEXO III</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
<b>ANEXO IV</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES
<b>ANEXO V</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
<b>ANEXO VI</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR
<b>ANEXO VII</b>	CÓPIA DO RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO ( <i>RATING</i> )

# even



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**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,*

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 vigor 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 Pessoa.

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: 26866489565  
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:15:34 PST  
ICP Brasil  
AFEF8C9CD204FCBADMA57C070194280

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello  
Presidente da Mesa

DocuSigned by:  
Victoria de Sá  
Assinado por: VICTORIA DE SA  
CPF: 38778792880  
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 10:48:16 PST  
ICP Brasil  
E05F58BAE53B4354A2C28BB878C30A2F

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: 26866489565  
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:21 PST  
ICP Brasil  
AFEF8C9CD204FCBADMA57C070194280

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello  
Acionista

DocuSigned by:  
Martha de Sá  
Assinado por: MARTHA DE SA PESSOA 31967345899  
CPF: 31967345899  
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 15:31:38 PST  
ICP Brasil  
E05F58BAE53B4354A2C28BB878C30A2F

Martha de Sá Pessoa  
Acionista

DocuSigned by:  
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello  
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO,26  
CPF: 26866489565  
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:48 PST  
ICP Brasil  
AFEF8C9CD204FCBADMA57C070194280

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA  
Acionista





**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 qualquer 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

2025  
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**

2012  
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

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;



- (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;



- (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 aplicáveis 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

2008-09-27  
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 específica, 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.

2006-11-22

**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**

2011-03-21 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO II**

---

CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

CNPJ/MF 43.470.988/0001-65

NIRE 35.300.329.520

*Companhia Aberta*

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**REALIZADA EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 24 de novembro de 2025, às 17:30 horas, na sede social da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1400, 2º Andar, Conjunto 22, Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01455-000, com a participação dos membros do Conselho de Administração por meio de ferramenta eletrônica de videoconferência.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação da reunião tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do Parágrafo Único, do Artigo 16 do Estatuto Social da Companhia.

3. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Rodrigo Geraldi Arruy e secretariados pela Sra. Mariana Senna Sant'Anna.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) a realização, pela Companhia, de sua 17ª (décima sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), conforme o disposto no artigo 59, parágrafo 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), as quais serão objeto de colocação privada perante a **VERT Companhia Securitizadora**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora"), nos termos a serem previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora ("Escritura de Emissão"), e servirão como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão, em série única, da Securitizadora ("CRI"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), a ser realizada nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Even Construtora E Incorporadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **Vórtx**

**Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada a investidores qualificados, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e da Resolução CVM 60 (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente);

(ii) a autorização e delegação de poderes à Diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo mas não se limitando à **(a)** celebração da Escritura de Emissão e do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”) e o Bradesco BBI S.A. (“Bradesco BBI” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores” e, respectivamente, “Contrato de Distribuição”) e de seus respectivos e eventuais aditamentos; **(b)** contratação dos prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, os Coordenadores, os assessores legais, dentre outros (“Prestadores de Serviços da Oferta”); **(c)** discussão, negociação, definição dos termos e condições da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição, e seus respectivos e eventuais aditamentos, ou ainda dos demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e **(d)** celebração de quaisquer outros instrumentos, contratos e documentos relacionados à Emissão e à Oferta, tais como declarações, requerimentos, termos, dentre outros, observado o disposto nas deliberações desta Reunião do Conselho de Administração; e

(iii) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria e/ou pelos procuradores da Companhia para implementação das matérias acima a serem deliberadas nesta data.

**5. DELIBERAÇÕES:** Em cumprimento ao disposto no artigo 20 do Estatuto Social da Companhia e no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, os membros do Conselho de Administração da Companhia, decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

(i) Aprovar a realização, pela Companhia, da Emissão, com as seguintes principais características e condições, a serem detalhadas e reguladas na Escritura de Emissão:

- a) **Número da Emissão:** as Debêntures representam a 17ª (décima sétima) emissão de debêntures da Companhia;
- b) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única;
- c) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será a data indicada na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");
- d) **Data de Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vencimento de aproximadamente 7 (sete) anos, vencendo se, portanto, na data a ser indicada na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures;
- e) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00(mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- f) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão");
- g) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Debêntures;
- h) **Forma de Subscrição e de Integralização:** A subscrição será realizada por meio de assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo a ser previsto na Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), a qualquer tempo, durante o Prazo Máximo de Colocação (conforme abaixo definido), conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização. Será admitida a integralização dos Debêntures em datas distintas, podendo as Debêntures ser integralizadas com ágio e deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores nas respectivas datas de integralização dos CRI, e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração material na Taxa DI; (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; (e) 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, ou (f) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização e, consequentemente, para todas as Debêntures. O “Prazo Máximo de Colocação” significa o prazo máximo para colocação dos CRI, que é de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão;

**i) Preço de Integralização:** As Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), devendo a Companhia, a cada Data de Integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro de debêntures;

**j) Destinação dos Recursos:** independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão destinados integralmente, pela Companhia ou por suas controladas diretas ou indiretas (“SPEs Investidas”) à aquisição e/ou construção de determinados empreendimentos imobiliários, a serem previstos na Escritura de Emissão (“Empreendimentos Imobiliários” e “Despesas Futuras” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro;

**k) Comprovação de Titularidade das Debêntures:** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no livro de registro de debêntures;

**l) Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, em

série única, sem garantias, sem emissão de cautelas ou certificados;

**m) Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures;

**n) Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração”);

**o) Local de Pagamento:** Os pagamentos relativos às Debêntures deverão ser feitos pela Companhia, até às 17:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado dos CRI a ser indicada na Escritura de Emissão;

**p) Atualização do Valor Nominal Unitário:** O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;

**q) Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), (“Remuneração”);

**r) Repactuação:** não haverá repactuação programada das Debêntures;

**s) Vencimento Antecipado:** as Debêntures terão seu vencimento antecipado declarado nas hipóteses e nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão;

**t) Desmembramento:** Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração das Debêntures e dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

**u) Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será pago em 5 (cinco) parcelas semestrais e consecutivas, a partir do 5º (quinto) ano (inclusive) contado da Data de Emissão, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão ("Amortização Programada");

**v) Amortização Extraordinária:** A Companhia poderá, a partir do 3º ano contado da Data de Emissão, a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), em qualquer caso, limitadas a 98% do Valor Nominal Unitário, devendo a Debenturista realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI"), mediante o pagamento equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive); (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"); e (d) e de prêmio equivalente a 0,45% ao ano, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI calculado de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa");

**w) Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Companhia poderá, a partir da data a ser prevista na Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento (a) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver ("Valor do

Resgate Antecipado Facultativo Total”), e (d) de prêmio equivalente a 0,45% ao ano, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento calculado de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão (“Prêmio de Resgate”);

**x) Resgate Antecipado Obrigatório:** A Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures caso a Companhia seja incorporada por companhia que não seja aberta (“Resgate Antecipado Obrigatório”). O valor a ser pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado Obrigatório deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido;

**y) Oferta de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, endereçada à Debenturista (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado deverá ter por objeto a oferta da totalidade das Debêntures, e será operacionalizada de acordo com o disposto na Escritura de Emissão;

**z) Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”);

**aa) Garantias:** As Debêntures não contarão com qualquer garantia;

**bb) Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e das Debêntures seguirão de acordo com o quanto previsto na Escritura de Emissão. Os termos utilizados com as letras iniciais grafadas em maiúsculo e não expressamente definidos nesta ata terão os significados a estes atribuídos no âmbito da Escritura de Emissão.

(ii) Aprovar a autorização e delegação de poderes à Diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo mas não se limitando à (a) celebração da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e de seus respectivos e eventuais aditamentos; (b) a contratação dos Prestadores de Serviços da Oferta; (c) discussão, negociação, definição dos termos e condições da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição, e seus respectivos e eventuais aditamentos, ou ainda dos demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e (d) celebração de quaisquer outros instrumentos, contratos e documentos relacionados à Emissão e à Oferta, tais como declarações, requerimentos, termos, dentre outros, observado o disposto nas deliberações desta Reunião; e

(iii) Aprovar a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria e/ou pelos procuradores da Companhia para implementação das matérias acima a serem deliberadas nesta data.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente suspendeu os trabalhos até a lavratura desta ata. Reaberta a sessão pelo Sr. Presidente, foi a ata lida e unanimemente aprovada, autorizada a lavratura em forma de sumário. Confere com a original lavrada em livro próprio.

7. **ASSINATURAS:** Mesa: Rodrigo Geraldi Arruy (Presidente); Mariana Senna Sant'Anna (Secretária).

**Conselheiros Presentes:** Rodrigo Geraldi Arruy, Guibson Zaffari, André Ferreira Martins Assumpção, Andreia de Sousa Ramos Vettorazzo e Vinicius Ottone Mastroso.

São Paulo, 24 de novembro de 2025.

*[restante da página intencionalmente deixado em branco]*



*[página de assinaturas da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Even Construtora e Incorporadora S.A., realizada em 24 de novembro de 2025]*

**Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.**

msenna@even.com.br



Assinado

mariana senna sant'anna

D4Sign

---

**Mariana Senna Sant'Anna**  
Secretária

2025 11 24 RCA CRI Even XP e Bradesco - V Junta pdf  
Código do documento c2825e6f-0840-4218-955c-7bd6cce285c2



## Assinaturas



mariana senna sant anna  
msenna@even.com.br  
Assinou

mariana senna sant anna

## Eventos do documento

### 24 Nov 2025, 20:03:12

Documento c2825e6f-0840-4218-955c-7bd6cce285c2 **criado** por LETICIA DA SILVA SUDAN (8fac09a6-2928-4d61-ab7c-dc35e25081a9). Email: lsudan@even.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-11-24T20:03:12-03:00

### 24 Nov 2025, 20:04:35

Assinaturas **iniciadas** por LETICIA DA SILVA SUDAN (8fac09a6-2928-4d61-ab7c-dc35e25081a9). Email: lsudan@even.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-11-24T20:04:35-03:00

### 24 Nov 2025, 20:05:27

MARIANA SENNA SANT ANNA **Assinou** (df612703-844d-4288-9322-533e3d1f4228) - Email: msenna@even.com.br - IP: 189.68.218.133 (189-68-218-133.dsl.telesp.net.br porta: 31718) - [Geolocalização: -23.556313 -46.770744](#) - Documento de identificação informado: 290.724.378-02 - DATE\_ATOM: 2025-11-24T20:05:27-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):68919e14ca4801e288c7763b070f3531a99fcf0d64d8d19695bf1c5f35007aee

(SHA512):34e5d7c34076c93cfaaa85c85deeb81ea399f8460c167021bffe672ea6813d3f46e716efbf32a532a117402152b428facd567a575a164c859a607c07884e9c0d

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**



*celebrado com a*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*na qualidade de Agente Fiduciário*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA  
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

Datado de

24 de novembro de 2025.

---





**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

I. na qualidade de emissora e ofertante dos certificados de recebíveis imobiliários objetos deste Termo de Securitização (conforme abaixo definido):

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na Categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme abaixo definido) sob o NIRE 35.300.492.307, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos pela Even Construtora E Incorporadora S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão, em série única, da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme definidos abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.



1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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:

“ <u>Afilia</u> das”	tem o significado previsto na Cláusula <b>Error! Reference source not found.</b> abaixo.
“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.14 abaixo.
“ <u>Agências de Classificação de Risco Autorizadas</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.14.1 abaixo.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>ANBIMA</u> ”	significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.6 abaixo.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	significa o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, divulgado na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160.
“ <u>Aprovação Societária da Devedora</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.4 abaixo.
“ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ”	Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
“ <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ”	significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para realizar a auditoria do Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula 11.22 abaixo.
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160
“ <u>B3</u> ”	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de



	valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“ <u>Agente de Liquidação</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.21 abaixo.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	significa o boletim de subscrição das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão.
“ <u>Bradesco</u> ”	significa o <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	significa o boletim de subscrição das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão.
“ <u>CCI</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.
“ <u>CETIP21</u> ”	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>CMN</u> ”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	significa o “ <i>Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Oferta Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, em vigor desde 15 de julho de 2024.
“ <u>Código Civil</u> ”	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.



“COFINS”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Comunicação de Amortização Facultativa”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.7.2 abaixo.
“Comunicação de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1.1 abaixo.
“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula <b>Error! Reference source not found.</b> abaixo.
“Condições Precedentes dos CRI”	<p>Significa as condições precedentes descritas a seguir, as quais devem ser cumpridas previamente a integralização dos CRI:</p> <p>(I) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura da Escritura de Emissão;</p> <p>(ii) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessor legal contratado no âmbito da Operação, em padrão de mercado, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação; e</p> <p>(iii) Encaminhamento, pelos assessores legais contratados pela Devedora, da opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta emitida, observado o disposto no Contrato de Distribuição, sendo certo que tal opinião legal (a) será diferente e apartada da opinião legal endereçada ao Coordenadores, e (b) a Emissora não poderá utilizar a mesma contra os Coordenadores e/ou de forma conflitante com os interesses dos Coordenadores.</p>
“Conta Centralizadora”	significa a conta corrente nº 98698-3, agência nº 0910, no Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados.
“Contrato de Distribuição”	significa “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis</i> ”



	<i>Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.”</i> celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores para reger a distribuição dos CRI.
“ <u>Coordenadores</u> ”	Significa o Coordenador Líder e o Bradesco, em conjunto.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	significa a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 29º e 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
“ <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ”	significam os créditos que integram o Patrimônio Separado, quais sejam <b>(i)</b> todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; <b>(ii)</b> a respectiva Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas respectivo; <b>(iii)</b> as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” e “ii” acima, conforme aplicável.
“ <u>CRI</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora, a Devedora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à





	Emissora, à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora, ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.30 abaixo.
“ <u>CSLL</u> ”	significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>CVM</u> ”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Amortização dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.6 abaixo.
“ <u>Data de Início da Rentabilidade</u> ”	para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI será a primeira Data de Integralização dos CRI.
“ <u>Data de Integralização dos CRI</u> ”	a(s) data(s) em que ocorrer(em) qualquer efetiva subscrição e integralização dos CRI.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 abaixo.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.9 abaixo.
“ <u>Debêntures</u> ”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 17ª (décima sétima) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
“ <u>Decreto 6.306</u> ”	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Despesas</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.1 abaixo.



“Despesas Extraordinárias”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.3 abaixo.
“Despesas Pessoas”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.3 abaixo.
“Despesas Futuras”	têm o significado previsto na Cláusula 3.25 abaixo.
“Destinação dos Recursos”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.25 abaixo.
“Devedora”	significa a <b>EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o nº 35.300.329.520.
“Dia(s) Útil(eis)”	Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização, entende-se “Dia(s) Útil(eis)” por (i) com relação a qualquer obrigação realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos
“Direitos Creditórios Imobiliários”	significam os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, da remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios,



	tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.
<u>“Documentos da Operação”</u>	significam, em conjunto, documentos relativos à emissão das Debêntures, à emissão dos CRI e à Oferta, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Boletim de Subscrição; (vi) o Prospecto Preliminar; (vii) o Prospecto Definitivo; (viii) a Lâmina; (ix) o Aviso ao Mercado; (x) o Anúncio de Início; (xi) o Anúncio de Encerramento; e (xii) os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora, e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação.
<u>“Emissão”</u>	a presente emissão dos CRI da 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão, em série única, da Emissora.
<u>“Emissora”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.25 abaixo.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.8 abaixo.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	significa o <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> , celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.



<u>“Escritura de Emissão”</u> ou <u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u>	significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.”</i> , celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Devedora e a Emissora.
<u>“Escriturador”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.20 abaixo.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo.
<u>“Evento(s) de Vencimento Antecipado”</u>	significa os Eventos de Vencimento Antecipado Automático em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.
<u>“Evento(s) de Vencimento Antecipado Automático”</u>	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.1 abaixo.
<u>“Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.2 abaixo.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.2 abaixo.
<u>“IBGE”</u>	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Índices Financeiros”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na <b>Error! Reference source not found.</b> abaixo.
<u>“IN RFB 1.585”</u>	significa a Instrução Normativa da RFB, nº 1.585, de 31 de agosto de 2005, conforme alterada.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.19 abaixo.
<u>“Instituições Financeiras Permitidas”</u>	São instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”.
<u>“Investidores Qualificados”</u> ou <u>“Investidores”</u>	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.514.8 abaixo.



“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IOF</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IPCA</u> ”	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IRPJ</u> ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Física.
“ <u>ISS</u> ”	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>JTF</u> ”	significa Jurisdições com Tributação Favorecida.
“ <u>JUCESP</u> ”	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lâmina</u> ”	Significa a lâmina da Oferta dos CRI, conforme modelo constante no Anexo J à Resolução CVM 160.
“ <u>Leis Ambientais e Trabalhistas</u> ”	significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo a pertinente à Lei 6.938 que refere-se à política nacional do meio ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	significam quaisquer normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei 12.846, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act de 2010</i> , se e conforme aplicável.
“ <u>Lei 6.938</u> ”	Significa a Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, conforme alterada
“ <u>Lei 8.981</u> ”	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.





<u>“Lei 10.931”</u>	significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei 11.033”</u>	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei 11.101”</u> ou <u>“Lei de Falências e Recuperação Judicial”</u>	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
<u>“Lei 12.846”</u>	significa a Lei nº 12.846, de 1º agosto de 2013, conforme alterada.
<u>“Lei 14.430”</u>	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“MDA”</u>	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Meios de Divulgação”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.36 abaixo.
<u>“Notificação de Resgate Antecipado dos CRI”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 7.1.1 abaixo.
<u>“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 7.1.1 abaixo.
<u>“Oferta”</u>	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, os quais serão destinados aos Investidores.
<u>“Ordem de Pagamentos”</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 15.1 abaixo.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo



	de Securitização, do artigo 27 da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60.
<u>“Período de Ausência da Taxa DI”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1.3 abaixo.
<u>“Período de Capitalização”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo.
<u>“Pessoa”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.31.1 abaixo.
<u>“PIS”</u>	significa o Programa de Integração Social.
<u>“Plano de Distribuição”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.22 abaixo.
<u>“Prazo Máximo de Colocação”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.1.4 abaixo.
<u>“Preço de Integralização”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.
<u>“Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.7.3 abaixo.
<u>“Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1 abaixo.
<u>“Procedimento de Alocação”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.7 abaixo.
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	significa o prospecto preliminar da Oferta, a ser elaborados conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160.
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	significa o prospecto definitivo da Oferta, a ser elaborados conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160.
<u>“Prospectos”</u>	significam o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares dos CRI, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60.



“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”	significa a remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Relatório de Destinação dos Recursos</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.29 abaixo.
“ <u>Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo</u> ”	significa as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, conforme indicadas na Cláusula 6.1.1 abaixo.
“ <u>Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4 abaixo.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“ <u>RFB</u> ”	significa a Receita Federal do Brasil.
“ <u>Securitizadora</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>SPEs Investidas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.25 abaixo.
“ <u>Taxa DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo.
“ <u>Taxa Substitutiva DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1.3 abaixo.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Titulares de CRI</u> ”	significam os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.



“ <u>Valor da Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.7.3 abaixo.
“ <u>Valor do Fundo de Despesas</u> ”	significa o montante a ser retido para a constituição de um Fundo de Despesas que fará frente ao pagamento das Despesas indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), referente aos próximos 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias provisionadas, e mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência das Debêntures.
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”	significa o montante a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerando o montante necessário para fazer o pagamento dos primeiros 6 (seis) meses das Despesas Recorrentes, Despesas Flat e Despesas Extraordinárias, em valor equivalente ao montante de R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), conforme previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	significa o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente à soma dos valores e Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias referentes aos próximos 3 (três) meses, com o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	significa o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Valor de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1
“ <u>Valor de Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.4 abaixo.

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação; 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 modificados.

**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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

**1.3. Aprovação Societária da Emissão.** A Emissão e a Oferta independem de aprovação societária específica, nos termos do parágrafo sexto, do artigo 27, do estatuto social da Securitizadora.

**1.4. Aprovação Societária da Devedora.** A emissão das Debêntures, a celebração da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, bem como a prática de todos os atos e a celebração de todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 24 de novembro de 2025, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações (“Aprovação Societária da Devedora”). Nos termos do artigo 62, inciso I e parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações, a Aprovação Societária da Devedora será arquivada na JUCESP, devendo, ainda, nos termos do artigo 14 e do artigo 33, inciso V e §8º, da Resolução CVM 80, ser divulgada na página na rede mundial de computadores da Devedora e no sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários posteriores da Devedora que sejam realizados em razão da Emissão, salvo haja determinação diversa por autoridade competente, inclusive da CVM e/ou do Poder Executivo. A Devedora comprometeu-se a protocolar a ata da Aprovação Societária da Devedora na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da Aprovação Societária da Devedora devidamente arquivada na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro ou publicação, conforme o caso.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

### 2.1. Corporativo – Direitos Creditórios Imobiliários

**2.1.1. Objeto.** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, aos CRI da 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão, em série única, da Emissora, os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, cujas características estão descritas no **Anexo I** a este Termo de Securitização. A CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.1.2. Classificação ANBIMA.** Nos termos do Anexo Complementar IX, artigo 4º das Regras e Procedimentos, os CRI serão classificados como: (i) Categoria: Híbrido, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” dos Prospectos, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das Regras e Procedimentos; (ii) Concentração: Concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por





cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; (ii) Revolvência: Não revolventes; (iii) Tipo de Segmento: Outros, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das Regras e Procedimentos; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das Regras e Procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

**2.1.3. Valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários na Data da Emissão.** O valor total da emissão de Debêntures será de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na data de emissão das Debêntures.

**2.1.4. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora.** Os Direitos Creditórios Imobiliários são decorrentes da subscrição das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, sendo que a integralização das Debêntures ocorrerá na mesma Data de Integralização dos CRI, conforme ocorra a integralização dos CRI, exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora e respeitado o prazo máximo para colocação dos CRI, que é de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão (“Prazo Máximo de Colocação”).

**2.1.5. Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro.** São condições precedentes para o implemento da integralização das Debêntures e, portanto, do desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI, as quais só ocorrerão após o cumprimento das Condições Precedentes dos CRI.

**2.1.6. Pagamentos decorrentes do lastro.** Observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados mediante depósito dos valores devidos na Conta Centralizadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito.

**2.1.7. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro.** Não é admitida revolvência ou substituição dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

**2.1.8. Custódia.** O presente Termo de Securitização, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão, (ii) o Boletim de Subscrição; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; e (iv) os eventuais aditamentos ao Termo de Securitização e aos itens (i) a (iii) serão custodiados pela Instituição Custodiante até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.



**2.1.8.1.** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**2.1.8.2.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original do aditamento devidamente assinado, emitida eletronicamente, para fins de custódia.

**2.1.8.3.** Os documentos comprobatórios que acompanharão o Relatório de Destinação de Recursos serão mantidos pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: (i) receber os documentos comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios até a Data de Vencimento dos CRI ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios.

**2.1.8.4.** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**2.2.** Administração e cobrança dos créditos. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

**3.1.** Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Quantidade de Patrimônio Separado. o Patrimônio Separado é único.
- (ii) Número de Séries. A Emissão será realizada em série única.
- (iii) Classe. Única.
- (iv) Emissão. Esta é a 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.



**3.2. Níveis de Subordinação.** Não há.

**3.3. Quantidade dos CRI.** Serão emitidos 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI.

**3.4. Valor Total da Emissão.** O valor total da Emissão será de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão não poderá ser aumentado.

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

**3.6. Data de Emissão dos CRI.** A data de emissão dos CRI será 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão").

**3.7. Procedimento de Alocação.** Os Coordenadores, organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimentos, com recebimento de reservas e sem lotes mínimos ou máximos ("Procedimento de Alocação") para verificação demanda do mercado pelos CRI.

**3.8. Local de Emissão.** São Paulo, estado de São Paulo.

**3.9. Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI");

**3.10. Regime Fiduciário.** As disposições acerca do Regime Fiduciário encontram-se descritas na Cláusula 9 abaixo.

**3.11. Garantia Flutuante.** Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

**3.12. Garantias.** Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias.

**3.13. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira.** B3.

**3.14. Classificação de Risco.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do presente Termo de Securitização, a Devedora contratou e deverá manter contratada a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI, devendo ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão e durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o § 11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, considerando o público alvo da Oferta dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação



de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos normativos da ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://data.vert-capital.app> (neste website buscar por “167” e selecionar a presente Emissão. Clicar em “Documentos” e selecionar o relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

**3.14.1.** A substituição da Agência de Classificação de Risco deverá ser deliberada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o previsto neste Termo de Securitização. Caso a substituição da Agência de Classificação de Risco se dê pelas seguintes entidades, tal aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser pela **não** substituição, presumindo-se no caso de não instalação em segunda convocação ou de não atingimento dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização, a aprovação de referida substituição: **(i)** Moody’s América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou **(ii)** Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33 (“Agências de Classificação de Risco Autorizadas”).

**3.14.2.** A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por quaisquer das Agências de Classificação de Risco Autorizadas, desde que observado o disposto na Cláusula acima, **(i)** caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; **(ii)** caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; **(iii)** caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iv)** se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco.

**3.15.** Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela B3 em nome dos respectivos Investidores para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.16.** Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular dos CRI, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, hipótese em que, a partir da data de disposição dos valores em questão, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta Centralizadora.

**3.17.** Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a quaisquer 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.



**3.18. Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**3.19. Utilização de Derivativos.** Não há.

**3.20. Código ISIN:** BRVERTCRIDH5.

**3.21. Distribuição Parcial.** Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

**3.22. Plano de Distribuição.** Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, 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 e condições 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 ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo e dos demais termos e condições do Contrato de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

**3.23. Público-Alvo.** O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Qualificados.

**3.24. Destinação de Recursos dos CRI.** O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Qualificados será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.

**3.25. Destinação de Recursos das Debêntures.** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas ("SPEs Investidas") à aquisição e/ou construção de determinados empreendimentos imobiliários, conforme **Anexos VI e VII** a este Termo de Securitização ("Empreendimentos Imobiliários" e "Despesas Futuras" e "Destinação dos Recursos", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.





**3.26.** O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no **Anexo VII** a este Termo de Securitização, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos e na Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Devedora, de assembleia geral de debenturistas, ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito do presente Termo de Securitização, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

**3.27.** A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão da Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

**3.28.** A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em lei; e **(iii)** caso não haja objeção em Assembleia Especial de Titulares de CRI na forma da Cláusula 3.27 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos aos novos Empreendimentos Imobiliários.

**3.29.** A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Devedora até o dia 30 de janeiro e 30 de julho de cada semestre, sendo a primeira comprovação em 30 de julho de 2026, por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do **Anexo VI-A** ("Relatório de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais dos recursos



líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Imobiliários, tais como cópias dos respectivos comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação dos Recursos. Adicionalmente, a Devedora, autorizou no âmbito da Escritura de Emissão, a Securitizadora e o Agente Fiduciário a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da Escritura, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

**3.30. Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos.** Cronograma indicativo, constante do **Anexo VII** deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos da Emissão e a Escritura de Emissão.

**3.30.1.** O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Devedora, constante do **Anexo VII**, foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela do **Anexo VIII**; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

**3.31.** Sem prejuízo do disposto acima e respeitado os termos da Escritura de Emissão, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora, nos termos da cláusulas acima, desde que necessários e relacionados às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, o que for menor, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

**3.31.1.** Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, na República Federativa do Brasil e/ou em outro país, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes



representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, na República Federativa do Brasil e/ou em outro país, entre outros.

**3.31.2.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos da Cláusula 3.25 e seguintes em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, Autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

**3.32.** Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários, quando desenvolvidos pelas SPEs Investidas, serão transferidos pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

**3.33.** A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão, em conformidade com a Resolução CMN 5.118, que (i) o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora; (ii) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (iii) destinará os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com ao disposto na Resolução CMN 5.118.

**3.33.1.** A Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão que a Destinação de Recursos dos Empreendimentos Imobiliários não foi lastro, até a presente data, de quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

**3.33.2.** Respeitado os demais termos e condições da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização.



**3.34. Vinculação dos Pagamentos.** Os Direitos Creditórios Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos que venham eventualmente a ser aplicáveis aos CRI, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**3.35. Depósito para Distribuição Primária, Negociação Secundária e Custódia Eletrônica e Restrição à Negociação no Mercado Secundário.** Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.35.1.** Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais estão sendo cumpridos na data de registro da Oferta.



**3.36. Meios de Divulgação.** Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

**3.37. Declarações.** Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como **Anexo IV-A, Anexo IV-B e Anexo IV-C** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

**3.38. Registro da CCI:** A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

#### 4. CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

**4.1. Preço de Subscrição e Forma de Integralização.** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização (“Preço de Integralização”), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização.

**4.1.1.** Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério do Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material na Taxa DI; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; **(e)** 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, ou **(f)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização e, consequentemente,





para todas as Debêntures integralizadas em uma mesma data de integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (*custo all in*) da Devedora.

**4.1.2.** Sem prejuízo da subscrição dos CRI, na forma indicada na Cláusula 4 acima, os CRI somente serão integralizados após a verificação de determinadas condições conforme indicadas no Contrato de Distribuição, observados os termos e condições ali previstos.

**4.2.** Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será atualizado monetariamente.

**4.3.** Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.1 abaixo.

**4.4.** Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do Indicador de Referência. Os procedimentos aplicáveis em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do indicador de referência estão dispostos na Cláusula 5.1.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

**4.5.** Pagamento da Remuneração. As datas de pagamento da Remuneração dos CRI estão indicadas na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.

**4.6.** Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária dos CRI (conforme definido abaixo), ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado pela Emissora em 5 (cinco) parcelas semestrais e consecutivas, a partir do 5º ano (inclusive) contado da Data de Emissão, conforme cronograma de pagamentos constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização ("Data de Amortização dos CRI"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = V_{ne} \times T_{ai}$$

Onde:

*A<sub>ai</sub> = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

*V<sub>ne</sub> = conforme abaixo definido.*

*T<sub>ai</sub> = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** a este Termo de Securitização.*



**4.7. Depósito dos Pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI.** Os pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI serão realizados por meio da B3.

**4.8. Encargos Moratórios.** Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: **(a)** atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, serão devidos os valores em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da Remuneração dos CRI, conforme o caso, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa não compensatória de 2% (dois por cento), os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; e/ou **(b)** não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora à Emissora, hipótese em que incidirão **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, sendo que, na hipótese de não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, tais encargos não terão efeito caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade dos sistemas da B3 ("Encargos Moratórios").

**4.8.1.** A Emissora não será responsável por atrasos de terceiros. Adicionalmente, a Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Titulares de CRI, caso o atraso no pagamento seja decorrente da mora da Devedora em cumprir com suas obrigações e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

**4.9. Isenção de Penalidade e Encargos.** Não haverá.

**4.10. Conversão de Moeda Estrangeira para Reais.** Não haverá.

**4.11. Repactuação Programada.** Não haverá.

**4.12. Revolvência:** Não haverá.

**4.13. Classe:** Não haverá.

## **5. CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

**5.1. Remuneração dos CRI.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos



Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), (“Remuneração dos CRI”). A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

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

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

onde:

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

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

p = 101,50;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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



onde:

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

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

**5.1.1.** Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.

**5.1.2.** No caso de indisponibilidade temporária ou não divulgação da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável

**5.1.3.** Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da



Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, mediante realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI, a ser convocada pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”).

**5.1.3.1.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberação da Taxa Substitutiva Debêntures, será tomada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira ou segunda convocação.

**5.1.4.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Emissora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI.

**5.1.5.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 5.1.3 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

**5.1.6.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos deste Termo de Securitização, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, e, consequentemente, cancelar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso esta não seja instalada. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

**5.2.** Pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI. Quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI e/ou ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, ressalvadas as obrigações pecuniárias relativas ao Fundo de Despesas e às despesas da Emissão, deverão estar disponíveis na





Conta Centralizadora até a Data de Pagamento das Debêntures, prevista no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**5.2.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI.** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou de Amortização Extraordinária dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2026 e, o último, na Data de Vencimento do CRI (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”).

**5.2.2.** Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração e da Data de Amortização, conforme o caso, conforme previsto neste Termo de Securitização.

## **6. CLÁUSULA SEXTA– RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**6.1. Resgate Antecipado dos CRI.** A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão) nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; **(iii)** caso não haja acordo sobre a sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos das Cláusulas 5.1.2 e seguintes deste Termo de Securitização; **(iv)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures; e/ou **(v)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures.

**6.1.1. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo das Debêntures.** Haverá resgate antecipado dos CRI na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 6.1 acima (“Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo”). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo, o valor devido pela Emissora será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio ou multa.

**6.1.1.1.** O Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo somente será realizado mediante envio de comunicação individual pela Emissora a cada um dos Titulares dos CRI ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 16.1 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário



e para a B3, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado dos CRI (“Comunicação de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo”). A Comunicação de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo conterá: **(i)** a data programada para a realização Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo e consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao valor do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo previsto na Cláusula 6.1.1 acima; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese de retenção de tributo ocorrida, conforme disposto na Escritura de Emissão; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI por Mudança de Tributo.

**6.1.1.2.** O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado por meio do Agente de Liquidação, observado ainda o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes abaixo.

**6.1.1.3.** Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

**6.1.1.4.** Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI por mudança de tributo.

**6.2.** Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na Escritura de Emissão e replicados neste Termo de Securitização, não sanadas no prazo de cura eventualmente aplicável, implicarão no vencimento antecipado automático das Debêntures e consequentemente dos CRI, sendo certo que, neste caso, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2.36.2.4 abaixo.

**6.2.1.** São considerados “Eventos de Vencimento Antecipado Automático”, cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”, conforme previstos na Escritura de Emissão:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas (conforme abaixo definido), coligadas, neste último caso, apenas aquelas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Devedora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior, e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta (“Afiliadas”); **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial, de recuperação extrajudicial ou propositura de plano de recuperação



extrajudicial ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, pela Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; **(f)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por suas Afiliadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(g)** apresentação pela Devedora ou por suas Afiliadas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(h)** apresentação pela Devedora ou por suas Afiliadas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(i)** qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável;

(iii) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer de suas controladas, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladas") e/ou coligadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em qualquer valor (*cross default* ou *cross acceleration*), de qualquer dívida bancária ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer operação de financiamento da qual a Devedora seja devedora, garantidora ou coobrigada, em valor individual ou agregado superior a **(1) (a)** R\$ 57.500.000,00 (cinquenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)", enquanto estiverem vigentes outras dívidas da Devedora que adotem valores de corte (*thresholds*) em montantes iguais ou inferiores ("Dívidas Existentes") ou **(2) (a)** R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 3% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base na última demonstração financeira disponível, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)", após a liquidação integral das Dívidas Existentes (sendo os itens (1) e (2), em conjunto, "Valor de Corte");

(v) descumprimento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas e/ou coligadas, de qualquer decisão ou sentença, judicial, arbitral ou administrativa, de natureza condenatória, de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, contra a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou coligadas, que implique o pagamento de valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte, no prazo estipulado na referida decisão;



- (vi) (a) liquidação, dissolução, ou extinção da Devedora e/ou de qualquer das SPes Investidas até a comprovação da destinação; ou (b) cisão, fusão ou incorporação, envolvendo a Devedora e/ou qualquer das suas Controladas e/ou coligadas, exceto nos seguintes casos: (i) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer de suas Controladas e/ou coligadas; ou (ii) cisão, em relação às sociedades de propósito específico e/ou aquelas sociedades que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora e/ou as suas Controladas e/ou coligadas venham a participar; ou (iii) pela incorporação das Controladas pela Devedora ou por qualquer Controlada; (iv) pela incorporação das coligadas pelas Devedora ou por qualquer Controlada; ou (v) mediante aprovação prévia da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (vii) obtenção por qualquer pessoa física, seus sucessores legais, ou pessoa jurídica, do controle direto ou indireto da Devedora, sendo certo que, para fins deste item, se houver a obtenção do controle da Devedora por meio de aumento de participação pelos acionistas, sócios, veículos geridos ou veículos administrados ou carteiras administradas pela Nova Milano Investimentos Ltda. (CNPJ nº 12.263.316/0001-55) não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado;
- (viii) transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, em tipo societário em que não seja admitida a emissão das Debêntures;
- (ix) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 80;
- (x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xi) distribuição de dividendos, o pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou, caso imediatamente antes de referida distribuição a Devedora descumpra os Índices Financeiros, exceto o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, ou que impossibilitem as atividades atualmente desenvolvidas;
- (xiii) (a) não comprovação pela Devedora de que os recursos líquidos obtidos com as Debêntures foram utilizados na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, ou



(b) utilização, pela Devedora, dos referidos recursos líquidos em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(xiv) seja declarada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, total ou parcial, da Escritura de Emissão de Debêntures ou de quaisquer Documentos da Operação, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal;

(xv) caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 (“Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário”), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;

(xvi) caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou, por culpa exclusiva da Devedora, o Termo de Securitização ou os demais documentos relacionados à emissão dos CRI, seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xvii) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas controladoras e/ou controladas questionar judicialmente a aplicabilidade e validade da Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer cláusulas dos Documentos da Operação; e

(xviii) provarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures.

**6.2.2.** São considerados “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”, cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”, conforme previstos na Escritura de Emissão:

(i) descumprimento pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures por culpa exclusiva da Devedora, que não seja decorrente da sua vinculação à emissão dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, que não seja sanado, de forma definitiva, ou suspenso por medida judicial, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados: **(a)** de sua constituição, inclusive no Livro de Registro de Debêntures, ou **(b)** do envio de notificação informando sobre a constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures;





- (iii) provarem-se incorretas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, no caso de não serem corrigidas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação da referida incorreção, insuficiência, imprecisão, inconsistência ou desatualização;
- (iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de perda de propriedade ou posse direta sofrida pela Devedora e/ou por qualquer Controladas, decorrente de ato ou determinação de Autoridade competente, que afete ativos cujo valor da indenização represente um prejuízo em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) sobre o patrimônio líquido da Devedora que constar das últimas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, ou valor equivalente em outras moedas;
- (v) venda ou transferência de ativos da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, exceto por alienação realizada no curso ordinário de seus negócios, tais como transferência de estoque e outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora (inclusive por meio da transferência de participações societárias), desde que tal transferência não resulte em redução de classificação de risco da Devedora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente na data da Escritura de Emissão de Debêntures, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;
- (vi) caso as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora;
- (vii) não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos e prazos previstos no Termo de Securitização;
- (viii) inadimplemento de obrigação pecuniária, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte;
- (ix) protestos de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte, por cujo pagamento a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas seja responsável e que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;
- (x) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao



encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pelo Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora, sendo certo que a primeira verificação deverá ocorrer com base nas demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2025 (“Índices Financeiros”):

**(a)** razão entre **(1)** a Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação a aquisição de imóveis e terrenos deduzidas as permutas; e **(2)** o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos); e

Para fins deste item “a”, considera-se como:

“Dívida Líquida”: total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

“Contas a Pagar”: valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos, deduzidas as permutas; e

“Patrimônio Líquido”: o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores.

**(b)** razão entre **(1)** Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e **(2)** Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) ou inferior a 0 (zero).

Para fins deste item “b”, considera-se como:

“Dívida Líquida”: total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

“Contas a Pagar”: valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos;

“Total dos Recebíveis”: soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras;

“Estoques”: valor contido na rubrica Estoques, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos conforme apresentado nas demonstrações financeiras; e

“Custos e Despesas a Apropriar”: conforme indicado nas demonstrações financeiras.



**6.2.3.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 6.2.1 acima, as obrigações decorrentes dos CRI tornar-se-ão automaticamente vencidas, independente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

**6.2.4.** Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 6.2.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por deliberação **(a)** de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados neste Termo de Securitização. Se declarado o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser realizado o consequente resgate obrigatório dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

**6.2.4.1.** Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos em segunda convocação ou, ainda, na hipótese de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, mas em que não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate obrigatório dos CRI e os pagamentos devidos na Cláusula 6.2.5 abaixo, respeitado os demais termos deste Termo de Securitização.

**6.2.4.2.** Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate dos CRI, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.2.5 acima e o cancelamento da totalidade dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do pagamento das Debêntures vencidas antecipadamente, pela Devedora, no termos da Escritura de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.8 acima.

**6.2.5.** Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures conforme previsto nas Cláusulas acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora, conforme pagos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.



**6.2.6.** A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 6.2.1 e 6.2.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstos neste Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Assembleia de Pedido de Waiver”).

**6.2.7.** As Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

**6.3.** Resgate Antecipado dos CRI em razão da ausência de acordo sobre a Taxa Substitutiva DI. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão da hipótese prevista no item (iii) da Cláusula 6.1 acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora.

**6.4.** Resgate Antecipado dos CRI em virtude de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), promover o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (e não menos que a totalidade) (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), devendo a Emissora promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”).

**6.5.** O Resgate Antecipado dos CRI será operacionalizado mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, informando a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e qualquer outra informação relevante à Securitizadora, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total e do Prêmio de Resgate aplicáveis.

**6.5.1.** O valor a ser pago ao Titular de CRI a título de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração dos CRI



calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (exclusive) decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Resgate Antecipado dos CRI, se houver (“Valor do Resgate Antecipado dos CRI”), e (d) de prêmio equivalente a 0,45% ao ano, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento dos CRI, calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI”):

$$P = \left[ \left( 1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor do Resgate Antecipado dos CRI.

DU = número de Dias Úteis entre a data Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI (exclusive).

i = 0,45

**6.5.2.** A data do Resgate Antecipado dos CRI deverá corresponder, necessariamente, a um Dia Útil.

**6.5.3.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.6.** Resgate Antecipado dos CRI em razão do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures. Na hipótese de resgate antecipado da totalidade das Debêntures caso a Devedora seja incorporada por companhia que não seja aberta, será devido aos Titulares dos CRI o Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos de quaisquer dos





Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora.

**6.7. Amortização Extraordinária dos CRI.** Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na mesma proporção (“Amortização Extraordinária dos CRI”), sendo que a Amortização Extraordinária das Debêntures poderá ocorrer a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive).

**6.7.1.** A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI.

**6.7.2.** Observado o previsto na Cláusula acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária dos CRI será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão (“Comunicação de Amortização Facultativa”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão) e da consequente Amortização Extraordinária dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e consequentemente dos CRI e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures e consequentemente dos CRI que será amortizado; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa; e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.

**6.7.3.** O valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária dos CRI, será, em relação aos CRI, equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária dos CRI (exclusive); (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI, se houver (“Valor da Amortização Extraordinária dos CRI”); e (d) e de prêmio equivalente a 0,45% ao ano, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI, calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI”):

$$P = \left[ \left( 1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$



Sendo que:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor da Amortização Extraordinária dos CRI.

DU = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI (exclusive).

i = 0,45

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

### 7.1. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

**7.1.1.** Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"):

(i) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI") informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Devedora, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(iii)** o procedimento para tal manifestação, e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI, bem como o valor de eventual prêmio incidente sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, caso existente; e



**(ii)** após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**(iii)** o valor a ser pago à Securitizadora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente por ela repassado aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração dos CRI e dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (exclusive); e **(iii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora e consequentemente aos Titulares de CRI, o qual não poderá ser negativo;

**(iv)** a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá abranger a totalidade dos CRI da Emissão, conforme descrito acima;

**(v)** caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os CRI (e, consequentemente, as Debêntures) que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições dos Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI (e, consequentemente, das Debêntures), sendo certo que tal mecânica será indicada na Notificação de Resgate Antecipado dos CRI, enviada a todos os Titulares de CRI, conforme item (i) acima; e

**(vi)** caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposta pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

**7.1.2.** Deverá ser assegurado a todos os Titulares dos CRI igualdade de condições para aceitar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**7.1.3.** Os CRI resgatados em razão de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.



**7.1.4.** O resgate antecipado total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

**7.1.5.** Em caso de aceite, pelos Titulares dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com cópia ao Agente Fiduciário.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS**

**8.1.** Os CRI não contarão com quaisquer garantias.

## **9. CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**9.1.** Regime Fiduciário. Nos termos previstos pelos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu o regime fiduciário, nos termos desta Cláusula 9, sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

**9.2.** Constituição de um Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados em nenhuma hipótese, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total de todos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 14.430.

**9.3.** Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais **(i)** não responderão perante os credores da Emissora, por qualquer obrigação, **(ii)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(iii)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados.

**9.4.** Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderão apenas pelos itens elencados na Cláusula 9.5 abaixo; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 9.6 abaixo; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**9.4.1.** Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de



depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos.

**9.5. Obrigações do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**9.6. Isenção de ações ou execuções de outros credores.** Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI. O Regime Fiduciário aqui instituído produz efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

**9.7. Garantias do Patrimônio Separado.** O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

**9.8. Aplicações Financeiras.** Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo os Investimentos Permitidos. A aplicação, pela Securitizadora, em investimentos que não sejam Investimentos Permitidos configurará inadimplemento de obrigação não pecuniária, para fins da Cláusula 13.1, item (iv) abaixo.

**9.9. Registro.** Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

**9.10. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado.** A Emissora somente responderá por prejuízos que causar ao Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

**9.10.1.** Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão e do Boletim de Subscrição será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via dos Documentos da Operação; e





(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme aplicável, são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

**9.10.2.** Com relação à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Direitos Creditórios Imobiliários inadimplidos.

**9.11.** Exercício social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento do exercício social em 30 de setembro de 2026, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da Emissora.

**9.12.** Obrigações da Emissora com relação à administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**10.1.** Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora, nos termos da Resolução CVM 60;

(ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

(iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração do Contrato de Distribuição, deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os



respectivos mandatos em pleno vigor;

**(v)** (a) o registro de companhia securitizadora da Emissora está atualizado perante a CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

**(vi)** na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários;

**(vii)** os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

**(viii)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

**(ix)** desconhece a existência de (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, e desconhece a existência de (c) qualquer inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha ou possa causar um efeito adverso relevante, ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

**(x)** a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, (d) não resultarão na criação de qualquer ônus, (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito, e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

**(xi)** está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades;



**(xii)** cumpre, e as sociedades do seu grupo econômico, seus administradores e funcionários (estes, agindo em nome da Emissora ou da sociedade do grupo econômico) cumprem, as Leis Anticorrupção, as Leis Ambientais e Trabalhistas e as Leis de Proteção Social;

**(xiii)** não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral de qualquer natureza, contra ela em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o Termo de Securitização ou que possa resultar em um efeito adverso relevante;

**(xiv)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial cujos efeitos tenham sido suspensos;

**(xv)** possui, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Emissora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em efeito adverso relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

**(xvi)** cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas e coligadas, bem como seus respectivos administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram a Leis Anticorrupção, sendo certo que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente os Coordenadores que poderão tomar todas as providências que os Coordenadores entenderem necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o



combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

**(xvii)** não existem, nesta data, contra a Emissora violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

**(xviii)** não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

**(xix)** está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;

**(xx)** o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

**(xxi)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

**(xxii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

**(xxiii)** assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

**(xxiv)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

**(xxv)** proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

**(xxvi)** adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre o lastro representado pela CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;



**(xxvii)** é Instituição Participante, para fins do artigo 4º, inciso I, das “Regras e Procedimentos de Ofertas” complementares ao Código ANBIMA;

**(xxviii)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

**(xxix)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**10.2. Obrigações Adicionais da Emissora.** A Emissora, ainda, sem prejuízo das demais previstas na regulamentação aplicável, obriga-se a:

**(i)** auxiliar os Coordenadores no cumprimento das suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, no que lhe couber;

**(ii)** declarar que verificou e responde pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações por ela prestada e fornecida aos Coordenadores e aos potenciais Investidores, na auditoria jurídica, por ocasião do registro automático da Oferta na CVM e durante a distribuição dos CRI, sendo que, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, durante a vigência deste Termo de Securitização, a Emissora, ao tomar ciência, deverá notificar imediatamente tal fato aos Coordenadores;

**(iii)** cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, no Contrato de Distribuição e em todos os demais documentos relacionados à Oferta de que a Emissora seja parte;

**(iv)** manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do seu formulário de referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos dos artigos 3 e 61 da Resolução CVM 60, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

**(v)** elaborar e apresentar à CVM as informações periódicas exigidas nos termos da Resolução CVM 60;

**(vi)** participar ativamente, em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, da revisão de todo e qualquer material e documento elaborado pelos assessores jurídicos, necessário à distribuição e colocação dos CRI;

**(vii)** fornecer, nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelos





Coordenadores para a análise da Oferta, e (b) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI para fins de custódia eletrônica e liquidação e de liquidação financeira dos eventos de pagamento, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;

**(viii)** apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;

**(ix)** manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio da CETIP 21, durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;

**(x)** até a data de disponibilização do Anúncio de Encerramento, comunicar imediatamente aos Coordenadores qualquer alteração relevante em sua condição financeira, societária e/ou operacional que possa vir a afetar a decisão, por parte dos Investidores, de aquisição dos CRI, sendo que em caso de descumprimento dessa obrigação, a Emissora desde já se obriga a indenizar os Coordenadores com relação a qualquer responsabilidade decorrente do descumprimento do disposto neste item;

**(xi)** comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos dos Documentos da Operação, conforme o caso;

**(xii)** estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente e enquanto os CRI estiverem em circulação, os Titulares de CRI, ou contratar, às suas expensas, instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

**(xiii)** abster-se de negociar valores mobiliários em desacordo com o previsto no artigo 54 da Resolução CVM 160 até a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme aplicável;

**(xiv)** não divulgar ao público informações referentes à Oferta ou aos CRI até a disponibilização do Anúncio de Encerramento sem a prévia e expressa aprovação por escrito dos Coordenadores ou em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo 11 da Resolução CVM 160;

**(xv)** cumprir, no que for aplicável, com as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e no Código ANBIMA;



**(xvi)** efetuar o recolhimento de quaisquer tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Oferta e sejam de responsabilidade da Emissora;

**(xvii)** manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a disponibilização do Anúncio de Encerramento ou enquanto houver CRI em circulação, o que ocorrer por último, todos os documentos e informações utilizadas para o preenchimento dos documentos relacionados à Oferta e, mediante simples solicitação dos Coordenadores, fornecer, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, ou menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;

**(xviii)** até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, comunicar aos Coordenadores fatos que possam ser considerados relevantes e que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes nos documentos relacionados à Oferta;

**(xix)** manter válidas e regulares, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, as declarações prestadas na Cláusula 10.1 acima;

**(xx)** cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades;

**(xxi)** cumprir e fazer com que as sociedades do seu grupo econômico, seus administradores e funcionários (estes, agindo em nome da Emissora ou da sociedade do grupo econômico) cumpram, as Leis Anticorrupção, as Leis Ambientais e Trabalhistas e as Leis de Proteção Social;

**(xxii)** não utilizar os recursos recebidos em função do CRI em desacordo com as finalidades previstas neste documento;

**(xxiii)** assegurar que os recursos líquidos obtidos pela Emissora com o CRI não sejam empregados por ela em: (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevido a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação a Lei 12.846;



**(xxiv)** adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

**(xxv)** manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;

**(xxvi)** preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações financeiras consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

**(xxvii)** divulgar as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado devidamente auditadas, em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

**(xxviii)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer fato relevante, e comunicar a ocorrência de tal fato relevante imediatamente aos Coordenadores;

**(xxix)** fornecer tempestivamente todas as informações solicitadas pela CVM, ANBIMA ou B3, conforme o caso; e

**(xxx)** declarar que os Prospectos contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes.

**10.3. Obrigações quanto à Oferta.** A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Direitos Creditórios Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. 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. Ademais, a Emissora está ciente de que está vedada de realizar quaisquer atos descritos no artigo 18 da Resolução CVM 60.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**



**11.1. Agente Fiduciário.** Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI descritas neste Termo de Securitização.

**11.2.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

**11.3. Declarações do Agente Fiduciário.** Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta nos **Anexo IV-B** deste Termo de Securitização;
- (iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (v) estar 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;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo V** deste Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;



- (viii)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix)** não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (x)** verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Direitos Creditórios Imobiliários na medida em que os atos societários da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável;
- (xi)** que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (xii)** este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (xiii)** está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures, aos CRI e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;
- (xiv)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de outras emissões da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xv)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (xvi)** declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Ambientais e Trabalhistas, das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; (c) não faz uso de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como não adota ações que incentivem a prostituição;





e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(xvii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(xviii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(xix) nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no **Anexo V** deste Termo de Securitização.

**11.4. Vigência da Prestação de Serviços do Agente Fiduciário.** Observadas as disposições desta Cláusula 11 deste Termo de Securitização, a vigência da prestação dos serviços do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, será equivalente a Data de Vencimento dos CRI.

**11.5. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário.** São deveres e obrigações do Agente Fiduciário:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;

(iv) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;

(v) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

(vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;



- (vii)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Direitos Creditórios Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (viii)** comunicar os Titulares de CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (x)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xi)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o 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 14.430;
- (xii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii)** comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI com objetivo de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, da Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados na Instituição Custodiante e registrados na B3, pela Emissora, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xvi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;



**(xvii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

**(xviii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

**(xix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

**(xx)** manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

**(xxi)** elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

**(xxii)** comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

**(xxiii)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

**(xxiv)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

**(xxv)** verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;



**(xxvi)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17;

**(xxvii)** em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora e/ou do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e

**(xxviii)** cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, incluindo, mas não se limitando às Leis Ambientais e Trabalhista e às Leis Anticorrupção e às Leis de Proteção Social.

**11.6. Substituição do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja deliberada a sua efetiva substituição e, conforme o caso, a eleição do novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos dos Titulares de CRI presentes.

**11.7. Destituição do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii)** por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 12 e seguintes, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição; ou
- (iii)** por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto na Cláusula 12 e seguintes, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.



**11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição.** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá, nos termos desta Cláusula 11, integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.9. Substituição Permanente.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

**11.10. Substituto Provisório.** Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

**11.11. Remuneração do Agente Fiduciário.** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

**11.11.1.** Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: uma parcela de implantação no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze 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; adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor da parcela será devido pela Securitizadora e/ou Emissora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto





no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas à recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**11.11.2.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**11.11.3.** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

**11.11.4.** A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

**11.11.5.** A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

**11.11.6.** As parcelas citadas no item “III” 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.11.7.** O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos



investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, 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, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Titulares dos 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais 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 da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Direitos Creditórios 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 (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**11.11.8.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.



**11.11.9.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**11.11.10.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

**11.11.11.** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) Titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência

**11.12. Validade das manifestações.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**11.13. Atuação Vinculada.** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. 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 e previsto neste Termo de Securitização.

**11.14. Presunção de Veracidade.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente



Fiduciário não será, 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.

**11.15. Renúncia.** O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

**11.16. Escopo de Atuação.** O Agente Fiduciário, ou partes a ele relacionadas, não prestará quaisquer outros serviços para a Emissão dos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função, observados os limites indicados nesta Cláusula 11 deste Termo de Securitização.

**11.17. Responsabilidade do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal, contratual ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos casos de assunção do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação vigente.

**11.18. Demais Prestadores de Serviços.** Exceto por aqueles que foram indicados nos termos deste Termo de Securitização, os demais prestadores de serviços no âmbito da Oferta dos CRI serão oportunamente indicados nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

**11.19. Instituição Custodiante.** A instituição custodiante dos CRI será a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("Instituição Custodiante").

**11.20. Escriturador.** A instituição responsável pela escrituração dos CRI será a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, responsável pela escrituração dos CRI ("Escriturador").

**11.20.1.** O Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; ou (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários. Em todos os casos, a substituição do Escriturador se dará mediante votação dos Titulares de CRI nos termos da Cláusula 12 e seguintes.



**11.21. Agente de Liquidação.** O agente de liquidação dos CRI será a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("Agente de Liquidação").

**11.21.1.** A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Agente de Liquidação sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

**11.22. Auditor Independente do Patrimônio Separado.** o auditor independente do Patrimônio Separado será a **BDO RCS 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, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou quem vier a substituí-lo ("Auditor Independente do Patrimônio Separado").

**11.23. Contador do Patrimônio Separado.** O contador do Patrimônio Separado será a **M. TENDOLINI CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de SP, na Rua Arandu, 57, Conjunto 42, Brooklin Paulista, CEP 04562-030, inscrita no CNPJ sob o nº 06.987.615/0001-30, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou o prestador que vier a substituí-la.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI**

**12.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ("Assembleia Especial de Titulares dos CRI").

**12.2.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**12.3. Competência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.** Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:





- (i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;
- (ii)** alterações deste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.19.1 abaixo;
- (iii)** destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (iv)** alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, observado o disposto Cláusula 12.19.1 abaixo;
- (v)** alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (vi)** destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (vii)** deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii)** definição da Taxa Substitutiva DI;
- (ix)** a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;
- (x)** alteração da taxa de administração do Patrimônio Separado;
- (xi)** a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (xii)** alteração da Ordem de Pagamentos;
- (xiii)** alteração da forma de amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis, como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e
- (xiv)** alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.



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

**12.4.1.** A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário e deverá ser disponibilizada, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculada na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet <https://data.vert-capital.app>, 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 Resolução CVM 60, e observada a convocação prevista na Cláusula 14.9 abaixo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

**12.4.2.** Observado o disposto na Cláusula 12.4 acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de detentora dos Direitos Creditórios Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

**12.5. Prazos.** Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização em primeira convocação (exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo será de 15 (quinze) dias), para primeira convocação, caso não seja realizada a assembleia em primeira convocação para ambos os casos, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

**12.5.1.** Caso os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual deverá conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI conforme previsto no artigo 11 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.



**12.6. Data e local.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**12.7.** Os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para o debate e a deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ficarão disponíveis em <https://data.vert-capital.app>.

**12.8. Dispensa para Instalação.** Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula 12, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**12.9. Quórum de Instalação.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou no artigo 28 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI.

**12.10. Legislação Aplicável.** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo **(i)** disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** disposição específica constante da Resolução CVM 60, bem como da Resolução CVM 81.

**12.11. Deveres do Agente Fiduciário quanto às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar representantes da Devedora ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora 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.

**12.12. Presidência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.** A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado: **(i)** ao representante da Emissora presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares dos CRI presentes; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

**12.13. Quórum de Deliberação.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia



Especial dos Titulares dos CRI desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em circulação.

**12.13.1.** Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI os Titulares dos CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.13.2.** Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as alterações ou exclusões relacionadas: (i) à Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, (ii) à Remuneração dos CRI; (ii) aos prazos de vencimento dos CRI, às Datas de Amortização dos CRI ou às Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou aos Eventos de Vencimento Antecipado; (iv) à quaisquer alterações na Escritura de Emissão das Debêntures que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; (v) aos quóruns de deliberação, inclusive o quórum previsto na presente Cláusula; e/ou (vi) repactuação da dívida, representada pelos CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme aplicável.

**12.13.3.** Vencimento Antecipado e Waivers. (i) na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado dos CRI e, por consequência, das Debêntures, por deliberação (a) de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação; e (ii) as Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI em primeira convocação; ou (b) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

**12.13.4.** A Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI caso não seja aprovado o não vencimento antecipado das Debêntures nos termos previstos no item (i) da Cláusula 12.13.3 acima, ou na ausência de quórum de instalação ou deliberação, cumulativamente, em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocações, observados os demais termos e condições previstos neste Termo de Securitização.



**12.14.** As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: **(i)** não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI; e **(ii)** contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI previstas acima.

**12.15.** Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

- (i)** os prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- (ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI;
- (iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv)** qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

**12.16.** Não se aplica o disposto na Cláusula 12.15 acima quando:

- (i)** os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.15 acima; ou
- (ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

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

**12.18.** As deliberações tomadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.





**12.18.1.** Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 Titulares dos CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes 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 ao 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.

**12.19.** Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos 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)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI.

**12.19.1.** Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.19 12.18.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Investidores de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação



judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal ou, ainda, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida; e

(v) insuficiência Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.

**13.1.2.** A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência, a ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula **Error! Reference source not found.** acima.

**13.1.3.** O cancelamento do registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se à sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

**13.2.** Convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para Liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na Cláusula **Error! Reference source not found.** acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores de CRI, em até 5 (cinco) dias a contar de sua ciência. A convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com antecedência de 20 (vinte) dias para a primeira convocação (exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo será de 15 (quinze) dias) e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por



Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, desde que os presentes representem, ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

**13.3.** Deliberação pela Assembleia Especial de Investidores de CRI sobre a Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

**13.4.** Modo de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

**13.4.1.** Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores de CRI: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado e, conforme o caso, constituir um novo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; **(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 os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

**13.5.** Demais Hipóteses de Substituição da Securitizadora. Além das hipóteses descritas acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações (independentemente de sua concordância), hipóteses nas quais o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado enquanto não houver a escolha de nova securitizadora:



- (i) caso a Devedora ou os Titulares de CRI representantes de 5% (cinco) por cento dos CRI em Circulação convoquem Assembleia Especial de Investidores com o objetivo de substituir a Securitizadora, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 13.5.3 abaixo;
- (ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Emissora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Emissora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros; e
- (iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.

**13.5.2.** A Emissora, a Devedora, os Titulares de CRI representantes de 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão a competência de ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

**13.5.3.** No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item “i” da Cláusula 13.5 acima, a Devedora ou os Titulares de CRI responsáveis pela convocação deverão pré-indicar a securitizadora substituta ("Nova Securitizadora"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado, a qual estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia de Investidores, e ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

**13.5.4.** No caso de convocação da Assembleia a que se refere a Cláusula 13.5.1 acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM



60, por, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (b) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes na Assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta) por cento dos CRI em Circulação. Caso (i) a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 13.5.5 com relação aos itens “ii” e “iii”, (ii) a Assembleia não seja instalada em segunda convocação, ou (iii) o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

**13.5.5.** Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da Assembleia ou no âmbito da própria Assembleia, aqueles Titulares de CRI que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição dos CRI, com referida contagem.

**13.5.6.** No caso de convocação da Assembleia a que se refere os itens “ii” e “iii” da Cláusula 13.5, caso a Assembleia de Investidores não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, a Assembleia de Investidores terá a competência de definir pela forma de administração do Patrimônio Separado enquanto não se convoca nova Assembleia para definição da Nova Securitizadora ou decidir que se prossiga à liquidação do Patrimônio Separado.

**13.5.7.** Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Emissora se operará de pleno direito e enquanto os aditamentos a que se referem a Cláusula 13.5.8 abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à “Emissora” passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

**13.5.8.** À Assembleia de Investidores que deliberar pela substituição da Emissora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

**13.5.9.** A Emissora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para



tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretratável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS**

**14.1. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado.** Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão, neste Termo de Securitização e no Anexo III a este Termo de Securitização, as despesas iniciais, conforme indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão, e os recursos necessários para a composição do Fundo de Despesas serão retidos da integralização dos CRI e as despesas recorrentes, conforme indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão, e Despesas Extraordinárias, conforme o caso, estimadas de manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas (em conjunto, “Despesas”), sendo certo que a Devedora assumiu as seguintes Despesas:

**(i) Remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:**

- (a) pela emissão dos CRI, no valor conforme o Anexo III, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
- (b) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo III, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação 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, a partir da primeira data de pagamento;
- (d) o valor devido no âmbito nas alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de





Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**(ii)** remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: **(a)** pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor conforme o Anexo III, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor conforme o Anexo III por CCI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia e ano da parcela (a) acima e as demais nos anos subsequentes. O valor devido no âmbito das alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

**(iii)** remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: uma parcela de implantação no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze 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; adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos;

(a) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Securitizadora e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(b) Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de



simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

(c) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

(d) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

(e) A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

(f) As parcelas citadas no item “III” 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(g) As parcelas citadas no item “III” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

(h) 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.

(i) Adicionalmente, a Devedora e/ou a Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (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 Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

(j) Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(k) O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos



eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

(I) O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso;

**(iv)** remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador, nos seguintes termos;

(a) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo III, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pelas atividades do banco liquidante dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo III devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação 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, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**(v)** remuneração do escriturador dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo III, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pelas atividades de escriturador dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo III devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação 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, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**(vi)** Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual conforme Anexo III;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor anual conforme o Anexo III

**(vii)** Despesas com Remuneração adicional por atos independentes (conforme abaixo definido), se aplicável

(a) Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R\$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais ou extrajudiciais e excussão de eventuais garantias relacionados à Emissão e/ou ao lastro, (ii) aditamentos aos documentos da Emissão, inclusive relativos a troca de lastros ou garantias; (iii) implementação das decisões tomadas nas reuniões e/ou assembleias, bem como das novas condições estabelecidas para a Emissão em virtude dos aditamentos; (iv) verificações extraordinárias de destinação de recursos e garantias; (v) atendimento de solicitações da Devedora ou de terceiros que sejam relacionadas a reclamações perante os órgãos de defesa do consumidor e/ou processos judiciais, vinculados ao lastro da Emissão e/ou a procedimentos de cobrança praticados pela Devedora ou por terceiros contratados no âmbito da Emissão; (vi) esforços adicionais, quando a Emissão tiver mais de 1 (um) distribuidor mandatado e/ou a liquidação ocorrer em mais de uma data; (vii) desenvolvimento de funcionalidades, automações e/ou quaisquer customizações dos sistemas da Emissora que se façam necessários para a prestação dos Serviços no âmbito da Emissão; e (viii) realização de estudos, análises, conferências telefônicas e/ou preparação de e-mails relacionados a quaisquer dos itens anteriores.



**(viii)** averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;

**(ix)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitiza;

**(x)** emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;

**(xi)** custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

**(xii)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;

**(xiii)** despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

**(xiv)** as despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta;

**(xv)** os custos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação: **(a)** se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, **(b)** registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, **(c)** elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e **(d)** processo de *due diligence*;

**(xvi)** as despesas com terceiros especialistas, advogados, na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Devedora, e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;





**(xvii)** os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Direitos Creditórios Imobiliários;

**(xviii)** as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado; e

**(xix)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes;

**14.2. Fundo de Despesas.** A Securitizadora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”) na Conta Centralizadora, sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.

**14.2.1.** Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas serão mantidos em depósito nas respectiva Conta Centralizadora, sendo que **(i)** a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures; e **(ii)** a todo e qualquer momento, que o Fundo de Despesas estiver inferior ao valor correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá aportar na Conta Centralizadora o montante suficiente recompor o Valor do Fundo de Despesas.

**14.2.2.** O custo da administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

**14.2.3.** Caso as Despesas venham a ser pagas pela Securitizadora, serão essas reembolsadas pela Devedora, em favor da Securitizadora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação pela Securitizadora de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**14.2.4.** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, visto a falta de recursos no Fundo de Despesas, não sendo possível para a Securitizadora realizar o pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento); e **(iii)**



atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento à Devedora.

**14.2.5.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**14.2.6.** Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso da Securitizadora contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

**14.3. Despesas Extraordinárias:** Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, por meio dos recursos relacionados aos Fundos de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte físico de documentos, limitadas a serviços de correios e/ou *motoboy*, **(d)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias ("Despesas Extraordinárias"), e **(e)** mediante prévia aprovação, pela Emissora, para despesas de qualquer valor relacionadas ao transporte de pessoas (viagens), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls* ("Despesas Pessoas").

**14.3.1.** Na utilização dos recursos do Fundo de Despesas para o pagamento de quaisquer despesas não elencadas nos Documentos da Operação, a Emissora deverá ser comunicada para ciência do pagamento, de modo que a categorização da respectiva despesa seja devidamente publicizada no relatório mensal da Securitizadora, sem prejuízo do acesso de visualização da Emissora ao internet banking da Conta Centralizadora.

**14.3.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas mencionadas da Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos



Titulares de CRI (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

**14.3.3.** Caso, após o recebimento dessas informações, a Devedora entenda ser necessário esclarecimentos adicionais acerca da despesa, poderá contatar o endereço eletrônico [gestaosec.naofin@vert-capital.com](mailto:gestaosec.naofin@vert-capital.com) para solicitação de esclarecimentos. Persistindo a divergência quanto à despesa, e desde que devidamente fundamentada, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora a convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI no âmbito do CRI para deliberação sobre o tema.

**14.3.4.** Sendo certo que, em cenário de Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá proceder com o pagamento de Despesas Extraordinárias necessárias à preservação, administração e/ou liquidação da operação, independentemente de comunicação prévia à Devedora, mantendo, contudo, a devida publicidade dessas despesas no relatório mensal encaminhado à Devedora e aos Titulares de CRI.

**14.3.5.** A Securitizadora obriga-se a conceder à Devedora acesso direto de consulta à Conta Centralizadora, via internet banking e com usuário próprio da Devedora (conforme indicações a serem posteriormente tratadas entre as Partes), até o cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma que a Devedora possa livremente visualizar todos os depósitos, transferências e demais transações da Conta Centralizadora, sem prejuízo, caso estritamente necessário e solicitado pela Devedora, do envio de comprovantes de pagamento realizados com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Devedora.

**14.3.6.** Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

**14.4. Reembolso de Despesas:** Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Devedora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 14.3 acima, nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Devedora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

**14.5. Investimentos Permitidos:** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em



Certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. e/ou Banco Bradesco S.A. e suas controladas (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**14.6.** A aplicação em investimentos que não os Investimentos Permitidos configurará a hipótese prevista na Cláusula 9.8 e no item (iv) da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, nos termos da regulamentação aplicável.

**14.7.** Recomposição do Fundo de Despesas. Observadas as disposições da Cláusula 14.2 acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a Data de Início da Rentabilidade, a Emissora deverá notificar a Devedora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para atingir o Valor do Fundo de Despesas, estando a Devedora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

**14.8.** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivo CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

**14.9.** Insuficiência 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 Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, a qual instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, nos termos dos



parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430. 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 dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**14.9.1.** Na hipótese prevista na Cláusula 14.9 acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

- (i) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI;
- (ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
- (iv) a transferência dos ativos dele integrantes para outra companhia securitizadora.

**14.9.2.** Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 14.9 acima **(i)** não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, 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.

**14.9.3.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Devedora a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Emissora.

**14.10. Custos e Despesas dos Titulares dos CRI:** Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares dos CRI serão responsáveis:

- (a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais
- (b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

**14.10.1.** Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos na Cláusula 17 a este Termo de Securitização.



## 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ORDEM DE PAGAMENTOS

**15.1. Ordem de Pagamentos.** A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o disposto nesta Cláusula 15.1, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores (“Ordem de Pagamentos”):

- (i) despesas incorridas e não pagas até cada Data de Pagamento da Remuneração, composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- (ii) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (iii) Remuneração dos CRI em atraso, se aplicável;
- (iv) Amortização dos CRI em atraso, se aplicável;
- (v) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (vi) Amortização dos CRI no respectivo período, se aplicável; e
- (vii) liberação de recursos remanescentes à conta de livre movimentação da Devedora indicada na Escritura de Emissão, após a liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as obrigações, conforme aplicável.

## 16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

**16.1. 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, ou, ainda, por envio via Portal de Atendimento (conforme definido abaixo), na data de envio da solicitação, por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Emissora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

- (i) Para a Emissora:

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros





São Paulo, SP, CEP 01455-000

At.: Luiz Renan Toffanin da Silva

Tel.: (11) 3385-1800

E-mail: gestaosec.naofin@vert-capital.com

(ii) Para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo, SP, CEP 05.425-020CEP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

**16.2. Publicidade.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, deverão ser 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://data.vert-capital.app>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado, no que for aplicável, o disposto no parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, inciso IV “b” do artigo 46, inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 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, na hipótese de não haver quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**16.2.1.** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**16.2.2.** As demais informações periódicas 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 Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

**16.2.3.** Exceto pela convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 12, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e/ou à Instituição Custodiante por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário.



## 17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

**17.1.** Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas 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, inclusive quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

**17.2.** As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

**17.3.** Tributação. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos mencionados abaixo:

(i) Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

(a) Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

(1) IRRF: Os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate, amortização ou alienação, conforme o artigo 1º da Lei 11.033 e o artigo 65 da Lei 8.981.

(2) Regras específicas a depender do investidor: Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.

(3) IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro presumido, real ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à dedução, restituição ou



compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração, conforme o artigo 76, inciso I, da Lei 8.981 e o artigo 70, inciso I da IN RFB 1.585.

- (4) Base de cálculo do IRPJ e da CSLL: O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor 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 ao equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme a Lei nº 7.689.
- (5) PIS e COFINS: Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, com redação dada pelo Decreto 11.374. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições.
- (6) Dispensa de retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso.
- (7) Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos 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, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada, de **(1)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de créditos, à alíquota 15% (quinze por cento); e **(2)** no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento). Regra geral, as carteiras de fundos de investimento estão isentas de Imposto de Renda (art. 16, parágrafo único da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às



alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

- (8) Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, conforme o parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585.
- (9) Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas isentas ou submetidas ao Simples Nacional, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, artigo 70, incisos I e II, da IN RFB 1.585 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, conforme artigo 71, da Lei 8.981.
- (ii) Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.
- (1) Investidores CMN: Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas em regulamentação do CMN, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).
- (2) Investidores residentes em JTF: Exceção é feita para o caso de investidores (que não sejam pessoas físicas) residentes em JTF, o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).
- (3) Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da IN RFB 1.585.
- (4) Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja



legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

- (5) *Ganho de capital*: Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à tributação à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento). Especificamente em relação aos investidores que cumpram a regulamentação do CMN e que não sejam residentes em JTF, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em JTF, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento).

(iii) Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"):

(a) *Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio*: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela regulamentação do CMN, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

(b) *Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")*: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, parágrafo 2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(c) *Discussões legislativas*: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos



nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

## **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**18.1. Renúncia.** 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.

**18.2. Irrevogabilidade.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**18.3. Aditamentos.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados. Não obstante o disposto anteriormente, fica acordado que alterações ou aditamentos aos Documentos da Operação poderão ser realizados sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que tais alterações ou aditamentos estejam em estrita conformidade com os requisitos estabelecidos no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60. Essas modificações poderão ser efetuadas mediante acordo mútuo e por escrito entre a Emissora e o Agente Fiduciário, sempre respeitando os interesses dos Titulares de CRI e as disposições legais aplicáveis.

**18.4. Título Executivo.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, inciso III e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**18.5. Divisibilidade.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**18.6. Culpa ou Dolo.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.





**18.7. Novação.** O não exercício pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

**18.8. Sucessão.** O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

**18.9. Registro e Custódia do Termo de Securitização.** O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Emissora, na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e serão custodiados na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos documentos da operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

**18.10. Assinatura Digital.** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

**18.10.1.** 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, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

**18.10.2.** Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

## **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCOS**



**19.1.** Fatores de Risco. os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora e à Oferta estão descritos no Prospecto Preliminar.

**20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – LEI E FORO**

**20.1.** Lei. O presente Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**20.2.** Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado do 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.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, celebram este Termo de Securitização de forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 24 de novembro de 2025.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(assinaturas seguem nas páginas seguintes)*





## **ANEXO I**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

### **CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**

Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

- (i) Emissor das CCI: Securitizadora;
- (ii) Emissor das Debêntures: Devedora;
- (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (iv) Data de Vencimento das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 2.555 (dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2032;
- (v) Imóveis a que estejam vinculados: Empreendimentos Imobiliários descritos no Anexo VI e Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
- (vi) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
- (vii) Matrículas dos Empreendimentos Imobiliários: Matrículas indicadas no Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
- (viii) Situação do Registro: Os Empreendimentos Imobiliários estão devidamente formalizados e registrados na respectiva matrícula;
- (ix) Habite-se: Os Empreendimentos Imobiliários não possuem habite-se, conforme indicado no Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
- (x) Regime de Incorporação: Os Empreendimentos Imobiliários não estão sob o regime de incorporação imobiliária, conforme indicado no Anexo VI-A;



- (xi) Valor Total da Emissão de Debêntures: O valor total da Emissão será de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (xii) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Debêntures, na Data de Emissão;
- (xiii) Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.;
- (xiv) Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;



## ANEXO II

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

### **CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS – JUROS E AMORTIZAÇÃO (FLUXO)**

#	Datas de Pagamento dos CRI	Pagamento de Juros	Incorpora Juros?	Amortização	% Amortizado
01	15/01/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
02	18/02/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
03	16/03/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
04	15/04/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
05	15/05/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
06	15/06/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
07	15/07/2026	SIM	NÃO	NÃO	-





08	17/08/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
09	15/09/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
10	15/10/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
11	16/11/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
12	15/12/2026	SIM	NÃO	NÃO	-
13	15/01/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
14	15/02/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
15	15/03/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
16	15/04/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
17	17/05/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
18	15/06/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
19	15/07/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
20	16/08/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
21	15/09/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
22	15/10/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
23	16/11/2027	SIM	NÃO	NÃO	-
24	15/12/2027	SIM	NÃO	NÃO	-



25	17/01/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
26	15/02/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
27	15/03/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
28	17/04/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
29	15/05/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
30	16/06/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
31	17/07/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
32	15/08/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
33	15/09/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
34	16/10/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
35	16/11/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
36	15/12/2028	SIM	NÃO	NÃO	-
37	15/01/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
38	15/02/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
39	15/03/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
40	16/04/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
41	15/05/2029	SIM	NÃO	NÃO	-



42	15/06/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
43	16/07/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
44	15/08/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
45	17/09/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
46	15/10/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
47	16/11/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
48	17/12/2029	SIM	NÃO	NÃO	-
49	15/01/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
50	15/02/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
51	15/03/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
52	15/04/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
53	15/05/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
54	17/06/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
55	15/07/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
56	15/08/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
57	16/09/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
58	15/10/2030	SIM	NÃO	NÃO	-



59	18/11/2030	SIM	NÃO	NÃO	-
60	16/12/2030	SIM	NÃO	SIM	20,0000%
61	15/01/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
62	17/02/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
63	17/03/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
64	15/04/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
65	15/05/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
66	16/06/2031	SIM	NÃO	SIM	25,0000%
67	15/07/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
68	15/08/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
69	15/09/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
70	15/10/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
71	17/11/2031	SIM	NÃO	NÃO	-
72	15/12/2031	SIM	NÃO	SIM	33,3333%
73	15/01/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
74	16/02/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
75	15/03/2032	SIM	NÃO	NÃO	-



76	15/04/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
77	17/05/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
78	15/06/2032	SIM	NÃO	SIM	50,0000%
79	15/07/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
80	16/08/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
81	15/09/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
82	15/10/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
83	16/11/2032	SIM	NÃO	NÃO	-
84	15/12/2032	SIM	NÃO	SIM	100,0000%



### ANEXO III

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

#### **DESPESAS COM PRESTADORES DE SERVIÇO**

Despesas com a * Despesas Únicas e primeiras Emissão parcelas													
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade de	Nº 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\$ 78.000,00	0,00%	Não	R\$ 78.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00
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 das CCI's	Única	1	R\$ 6.335,00	0,00%	Não	R\$ 6.335,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 6.335,00	R\$ 6.335,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R\$ 14.169,00	0,00%	Não	R\$ 14.169,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 14.169,00	R\$ 14.169,00





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\$ 20.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 23.323,62	R\$ 349,85	R\$ 1.084,55	R\$ 21.889,21	R\$ 23.323,62
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Administração	Única	1	R\$ 2.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 2.332,36	R\$ 34,99	R\$ 108,45	R\$ 2.188,92	R\$ 2.332,36
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Escriturador	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 3.600,00	9.65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Custodiante	Registro das CCI	Única	1	R\$ 4.000,00	9.65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Custodiante	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 4.000,00	9.65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Primeira Parcela	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
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
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 15.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 17.492,71	R\$ 262,39	R\$ 813,41	R\$ 16.416,91	R\$ 17.492,71
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Implantação	Única	1	R\$ 5.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 5.830,90	R\$ 87,46	R\$ 271,14	R\$ 5.472,30	R\$ 5.830,90



Total	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
	159.834,00	155.491,42	797,36	2.471,82	152.222,24	155.491,42

Despesas Recorrentes * Despesas com as demais parcelas													
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade de	Nº 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	Semestral	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	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 CCI's	Mensal	6	R\$ 6.335,00	0,00%	Não	R\$ 6.335,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 6.335,00	R\$ 38.010,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Mensal	6	R\$ 2.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 2.332,36	R\$ 34,99	R\$ 108,45	R\$ 2.188,92	R\$ 13.994,17
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 3.600,00	9.65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 4.000,00	9.65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00



VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Parcela Anual	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
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 15.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 17.492,71	R\$ 262,39	R\$ 813,41	R\$ 16.416,91	R\$ 17.492,71
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade e	Contabilidade Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R\$ 620,00	0,00%	Não	R\$ 620,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 620,00	R\$ 3.720,00
BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R\$ 5.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 5.830,90	R\$ 87,46	R\$ 271,14	R\$ 5.472,30	R\$ 5.830,90
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Fiduciário	Verificação de Destinação	Semestral	1	R\$ 1.200,00	9,65%	Sim	R\$ 1.328,17	R\$ 19,92	R\$ 61,76	R\$ 1.246,49	R\$ 1.328,17
Total						R\$ 41.255,00			R\$ 37.610,11	R\$ 443,33	R\$ 1.374,31	R\$ 35.792,47	R\$ 84.546,92

Despesas Extraordinárias		* Despesas de custos estimados com possíveis aditamentos e assembléias											
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade de	Nº de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
VERT Companhia Securitizadora	25.005.683/0001-09	ADM do P.S	Hora-homem			R\$ 770,00	9,65%	Sim	R\$ 852,24	R\$ 12,78	R\$ 39,63	R\$ 799,83	R\$ 0,00
													R\$ 0,00



Total	R\$ 770,00	R\$ 852,24	R\$ 12,78	R\$ 39,63	R\$ 799,83	R\$ 0,00
-------	------------	------------	-----------	-----------	------------	----------



#### ANEXO IV-A

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

#### **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 23990, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.492.307, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão, série única (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), **DECLARAM**, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no “*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Even Construtora E Incorporadora S.A*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI (“Termo de Securitização”);



- (iii) 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 suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- (v) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se (i) registrada perante a CVM sob o código nº 23.990, na categoria “S2”, com registro datado de [data], e (ii) em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [data].

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:





**ANEXO IV-B**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

<p><b>Razão Social:</b> VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</p> <p><b>Endereço:</b> Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020</p> <p><b>Cidade/Estado:</b> São Paulo/SP</p> <p><b>CNPJ nº:</b> 22.610.500/0001-88</p> <p><b>Representado neste ato por seu diretor estatutário:</b> Ana Eugênia de Jesus Souza</p> <p><b>Número do Documento de Identidade:</b> 15.461.802.000-3 SSP/MA</p> <p><b>CPF nº:</b> 009.635.843-24</p>
---

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

<p><b>Valor Mobiliário Objeto da Oferta:</b> Certificados de Recebíveis Imobiliários</p> <p><b>Número da Emissão:</b> 167ª (centésima sexagésima sétima)</p> <p><b>Número da Série:</b> Única</p> <p><b>Emissora:</b> Vert Companhia Securitizadora</p> <p><b>Quantidade:</b> 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI</p> <p><b>Forma:</b> Nominativa escritural</p>
--



Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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, a CVM e sempre que possível, a B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [data].

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:



#### ANEXO IV-C

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

#### DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Instituição Custodiante e a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na Categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARAM**, para os fins do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma via), assinada digitalmente, do Termo de Securitização (conforme definido abaixo); 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de Debêntures; 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 167ª (Centésima Sexagésima Sétima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Even Construtora E Incorporadora S.A.*", celebrado em 24 de novembro de 2025, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

São Paulo, [data].



**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:



## ANEXO V

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

**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 NESTA DATA**

Tipo	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	CRA017007ES	BRVERTCRA 0L8	213693000	213693	IPCA + 4,3358 %	14	2	25/10/2017	25/10/2024	Adimplente	Fiança
CRI	18L1364767	BRVERTCRO 57	24246000	24246	IPCA + 7,4200 %	5	1	11/12/2018	15/02/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	18L1364801	BRVERTCRO 65	2694000	2694	IPCA + 9,5160 %	5	2	11/12/2018	15/02/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro
CRI	18L1364807	BRVERTCRO 65	1000	1000	9,516% %	5	3	11/12/2018	15/02/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro
CRI	19H0000001	BRVERTCRO A3	209000000	209000	CDI + 1,5000 % %	8	1	01/08/2019	20/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19H0331237	BRVERTCRO K9	50000000	50000	IPCA + 6,0000 %	9	1	16/09/2019	17/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20A0934859	BRVERTCRO O1	30000000	30000	CDI + 1,9500 % %	16	1	20/01/2020	17/01/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



		BRVERTCRI6			IPCA + 0,5000							Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	20B0779196	M5	26659807	26659807	%	20	1	13/02/2020	30/12/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0			IPCA + 5,2248							Fiança
CRI	20B0849733	Q9	86094000	86094	%	19	1	12/02/2020	15/02/2035	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0			IPCA + 7,2680							Seguro
CRI	20B0850705	R7	15193000	15193	%	19	2	12/02/2020	15/02/2035	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0										Seguro
CRI	20B0851105	R7	1000	1	7,268%	19	3	12/02/2020	15/02/2035	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
												Seguro
		BRVERTCRI6			IPCA + 0,5000							Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	20C1067808	N3	34283130	34283130	%	21	1	26/03/2020	30/12/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0			IPCA + 6,6000							Fiança
CRI	20F0755566	S5	58044000	58044	%	23	1	22/06/2020	15/06/2040	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0			IPCA + 8,9000							Fundo, Seguro
CRI	20F0755573	T3	10243000	10243	%	23	2	22/06/2020	15/06/2040	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0										Fundo, Seguro
CRI	20F0755577	T3	1000	1	8,9%	23	3	22/06/2020	15/06/2040	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0			IPCA + 6,5000							Fundo, Seguro
CRI	20J0837185	W7	77647000	77647	%	27	1	22/10/2020	15/10/2040	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0			IPCA + 8,5000							Seguro
CRI	20J0837207	X5	13702000	13702	%	27	2	22/10/2020	15/10/2040	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0										Seguro
CRI	20J0837229	X5	1000	1	8,5%	27	3	22/10/2020	15/10/2040	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0			IPCA + 6,0000							Seguro
CRI	20L0483122	Y3	53971000	53971	%	29	1	03/12/2020	15/12/2040	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0			IPCA + 8,0000							Seguro
CRI	20L0483126	Z0	9524000	9524	%	29	2	03/12/2020	15/12/2040	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI0										Seguro
CRI	20L0480164	Z0	1000	1	8%	29	3	03/12/2020	15/12/2040	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
												Seguro
		BRVERTCRI6			IPCA + 9,0129							Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	21A0772858	G7	28035356	28035356	%	32	1	26/01/2021	20/11/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
												Fundo, Fiança
		BRVERTCRI6			IPCA + 9,0276							Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	21A0772861	H5	49095966	49095966	%	32	2	26/01/2021	20/11/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
												Fundo, Fiança
		BRVERTCRI6I			IPCA + 9,0107							Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	21A0772862	3	11100000	11100000	%	32	3	26/01/2021	20/11/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,
		BRVERTCRI1			IPCA + 10,5000							Fundo, Fiança
CRI	21D0543881	64	12200000	12200000	%	39	3	16/04/2021	20/02/2027	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas,
												Alienação Fiduciária de Imovel,





												Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	21D0543915	BRVERTCRI172	10700000	10700000	IPCA + 10,5000 %	39	4	16/04/2021	20/04/2027	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	21D0544319	BRVERTCRI198	12500000	12500000	IPCA + 10,5000 %	39	6	16/04/2021	20/04/2027	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	21D0698165	BRVERTCRI6L7	150000000	150000	IPCA + 5,0000 %	9	2	16/04/2021	17/03/2036	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	21E0076526	BRVERTCRI1G8	85000000	85000	IPCA + 6,2500 %	42	1	11/05/2021	15/05/2041	Adimplente		Creditorios
CRI	21E0076615	BRVERTCRI1H6	14999000	14999	IPCA + 8,0000 %	42	2	11/05/2021	15/05/2041	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	21E0076698	BRVERTCRI1I4	1000	1	8 %	42	3	11/05/2021	15/05/2041	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	21E0669785	BRVERTCRI1J2	500000000	500000	8,5 %	43	1	14/05/2021	06/05/2031	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	21F1076474	BRVERTCRI1K0	15353901	15353901	IPCA + 0,5000 %	51	1	24/06/2021	30/12/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	21F1057167	BRVERTCRI1L8	39005000	39005	IPCA + 6,8000 %	53	1	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	21F1057194	BRVERTCRI1M6	6883000	6883	IPCA + 8,5500 %	53	2	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	21F1057981	BRVERTCRI1M6	1000	1	8,55 %	53	3	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	21F1058275	BRVERTCRI1O2	64393000	64393	IPCA + 6,6500 %	54	1	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	21F1058276	BRVERTCRI1P9	11363000	11363	IPCA + 8,5000 %	54	2	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	21F1058277	BRVERTCRI1P9	1000	1	8,5 %	54	3	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	21G0479767	BRVERTCRI1V7	40000000	40000	IPCA + 5,9200 %	50	2	16/07/2021	20/07/2031	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos
												Creditorios, Fundo



CRI	21G0704228	BRVERTCRI1 Y1	43950000	43950000	IPCA + 9,0000 %	52	3	20/07/2021	20/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	21G0704229	BRVERTCRI1 Z8	7752413	7752413	IPCA + 10,2500 %	52	4	20/07/2021	20/10/2027	Adimplente	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
CRA	CRA021001VC	BRVERTCRA 2G4	271453000	271453	CDI + 2,5000 %	56	1	13/08/2021	30/04/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRA	CRA021001VD	BRVERTCRA 2H2	31936000	31936	CDI + 8,0000 %	56	2	13/08/2021	30/04/2026	Adimplente	Seguro
CRA	CRA021001VE	BRVERTCRA 2I0	15968000	15968	CDI	56	3	13/08/2021	30/04/2026	Adimplente	Seguro
CRI	21I0280212	BRVERTCRI2 E1	120310000	120310	IPCA + 7,1900 %	59	1	15/09/2021	16/09/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	21I0280476	BRVERTCRI2 F8	21231000	21231	IPCA + 9,0000 %	59	2	15/09/2021	16/09/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	21I0281099	BRVERTCRI2 G6	1000	1	9%	59	3	15/09/2021	16/09/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	21I0605705	BRVERTCRI2 D3	250000000	250000	IPCA + 5,4066 %	58	ÚNICA	14/09/2021	18/09/2029	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	21J0844280	BRVERTCRI2I 2	15974875	15974875	IPCA + 9,7500 %	61	1	22/10/2021	21/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	21J0844863	BRVERTCRI2 J0	34904990	34904990	IPCA + 10,5000 %	61	2	22/10/2021	21/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	21J0844864	BRVERTCRI2 K8	29131500	29131500	IPCA + 10,5000 %	61	3	22/10/2021	21/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	21K0046861	BRVERTCRI2 S1	80282000	80282	IPCA + 7,0000 %	63	1	05/11/2021	20/02/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



CRI	21K0046865	BRVERTCRI2 T9	14167000	14167	IPCA + 8,5000 %	63	2	05/11/2021	20/02/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	21K0046895	BRVERTCRI2 U7	1000	1	8,5%	63	3	05/11/2021	20/02/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	CRA021004NU	BRVERTCRA 2K6	150000000	150000	IPCA + 7,6732 %	61	ÚNICA	23/11/2021	16/11/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	21L0729901	BRVERTCRI3 54	95000000	95000	CDI + 2,6000 %	64	1	13/12/2021	20/12/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	21L0730156	BRVERTCRI3 62	150000000	150000	IPCA + 7,1000 %	64	2	13/12/2021	22/12/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CRA021005QS	BRVERTCRA 2P5	135000000	135000	CDI + 7,0000 %	69	1	28/12/2021	28/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRA	CRA021005QP	BRVERTCRA 2N0	135000000	135000	CDI + 7,0000 %	67	1	28/12/2021	28/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRI	22C0004419	BRVERTCRI3 88	24797000	24797	IPCA + 8,2500 %	69	1	07/03/2022	20/06/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22C0004420	BRVERTCRI3 96	4375000	4375	IPCA + 9,9200 %	69	2	07/03/2022	20/06/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22C0004421	BRVERTCRI3 A7	1000	1	9,92%	69	3	07/03/2022	20/06/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22C0462276	BRVERTCRI3 C3	24192000	24192	IPCA + 7,2500 %	72	1	25/03/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22C0462277	BRVERTCRI3 D1	4269000	4269	IPCA + 8,9200 %	72	2	25/03/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22C0462282	BRVERTCRI3 E9	1000	1	8,92%	72	3	25/03/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22C0462858	BRVERTCRI3 H2	25020000	25020	IPCA + 7,2500 %	76	1	28/03/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22C0462865	BRVERTCRI3I 0	4415000	4415	IPCA + 8,9200 %	76	2	28/03/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	22C0462866	BRVERTCRI3 J8	1000	1	8,92%	76	3	28/03/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	22C0463848	BRVERTCRI3 K6	25136000	25136	IPCA + 7,2500 %	77	1	29/03/2022	20/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	22C0463849	BRVERTCRI3 L4	4435000	4435	IPCA + 8,9200 %	77	2	29/03/2022	20/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	22C0463850	BRVERTCRI3 M2	1000	1	8,92%	77	3	29/03/2022	20/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	22D0381757	BRVERTCRI3 T7	24614000	24614	IPCA + 7,2500 %	80	1	13/04/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	22D0381764	BRVERTCRI3 U5	4343000	4343	IPCA + 8,9200 %	80	2	13/04/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22D0381780	BRVERTCRI3 V3	1000	1	8,92% %	80	3	13/04/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22D0382763	BRVERTCRI3 W1	24935000	24935	IPCA + 8,2500 %	81	1	14/04/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22D0382772	BRVERTCRI3 X9	4400000	4400	IPCA + 9,9200 %	81	2	14/04/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22D0382773		1000	1	9,92% %	81	3	14/04/2022	21/07/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	22D0630029	BRVERTCRI3 S9	84000000	84000000	CDI + 3,2500 %	79	1	12/04/2022	12/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	22F0930128	BRVERTCRI3 B5	190000000	190000	IPCA + 9,3000 %	67	ÚNICA	17/06/2022	22/03/2034	Adimplente	Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	22I1289808	BRVERTCRI4 Q1	4627220	4627220	CDI + 3,2500 %	96	1	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente	Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	22I1289809	BRVERTCRI4 R9	21713419	21713419	CDI + 3,2500 %	96	2	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente	Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	22I1289810	BRVERTCRI4 T5	10804000	10804000	CDI + 3,2500 %	96	3	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente	Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	22I1289811	BRVERTCRI4 U3	5752593	5752593	CDI + 3,2500 %	96	4	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente	Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos



CRI	22I1289813	BRVERTCRI4 V1	5200000	5200000	CDI + 3,2500 %	96	5	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	22I1289814	BRVERTCRI4 W9	14199999	14199999	CDI + 3,2500 %	96	6	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	22I1289815	BRVERTCRI4 X7	46250000	46250000	CDI + 3,2500 %	96	7	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	22I1289816	BRVERTCRI4 Y5	8500000	8500000	CDI + 3,2500 %	96	8	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	22K0571216	BRVERTCRI5 03	33083620	33083620	IPCA + 10,5000 %	99	ÚNICA	03/11/2022	20/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	22L1357824	BRVERTCRI5 H7	80000000	80000	CDI + 3,2500 %	90	ÚNICA	22/12/2022	19/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	22L1418320	BRVERTCRI5I 5	23200000	23200000	IPCA + 0,5000 %	103	1	22/12/2022	20/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	23B0808926	BRVERTCRI5 J3	9098455	9098455	CDI + 3,2500 %	104	1	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	23B0808928	BRVERTCRI5 K1	11185000	11185000	CDI + 3,2500 %	104	2	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	23B0808930	BRVERTCRI5 L9	10200000	10200000	CDI + 3,2500 %	104	3	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros,



											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	23B0808931	BRVERTCRI5 M7	15457971	15457971	CDI + 3,2500 %	104	4	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente	
CRI	23B0808932	BRVERTCRI5 N5	22000000	22000000	CDI + 3,2500 %	104	5	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente	
CRI	23B0808933	BRVERTCRI5 O3	12618000	12618000	CDI + 3,2500 %	104	6	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente	
CRA	CRA023009KJ	BRVERTCRA 3C1	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	82	2	10/05/2023	31/08/2026	Adimplente	Fiança
CRA	CRA019000RT	BRVERTCRA 153	840000000	840000	CDI + 98,5000 %	24	1	20/03/2019	15/04/2026	Adimplente	N/A
CRI	19I0775385		50000000	50000	IPCA + 6,0000 %	9	3	16/09/2019	17/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19I0775386		50000000	50000	6%	9	4	16/09/2019	17/03/2036	Adimplente	
CRA	CRA02300MJ7	BRVERTCRA 3O6	220000000	220000	CDI	89	3	10/10/2023	15/10/2026	Adimplente	N/A
CRA	CRA02300MJ8	BRVERTCRA 3P3	84000000	84000	CDI	89	4	10/10/2023	15/11/2026	Adimplente	N/A
CRA	CRA02300MJA	BRVERTCRA 3Q1	21000000	21000	IPCA + 6,5358 %	89	5	10/10/2023	15/10/2033	Adimplente	N/A
CRA	CRA02300MU9	BRVERTCRA 3R9	179000000	179000	12,9685%	89	6	10/10/2023	15/10/2033	Adimplente	N/A
CRI	23L2859177	BRVERTCRI7 C4	15000000	15000000	CDI + 4,0000 %	118	1	22/12/2023	29/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	23L2859178	BRVERTCRI7 D2	29000000	29000000	CDI + 4,0000 %	118	2	22/12/2023	29/12/2027	Adimplente	





												Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	23L2859179	BRVERTCRI7 E0	5000000	5000000	4%	118	3	22/12/2023	29/12/2027	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	24A2395040	BRVERTCRI7 M3	130000000	130000	CDI + 1,8500 %	122	1	15/01/2024	22/01/2030	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	24A2398750	BRVERTCRI7 N1	50000000	50000	IPCA + 4,0000 %	122	2	15/01/2024	22/01/2030	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	CRA024001E2	BRVERTCRA 450	85250000	85250	98,0000% CDI	94	1	01/02/2024	10/02/2026	Adimplente	N/A	
CRA	CRA024001E3	BRVERTCRA 468	280650000	280650	CDI	94	2	01/02/2024	10/02/2027	Adimplente	N/A	
CRA	CRA024001E4	BRVERTCRA 476	36100000	36100	9,84%	94	3	01/02/2024	10/02/2027	Adimplente	N/A	
CRA	CRA024001E5	BRVERTCRA 484	134100000	134100	11,4142%	94	4	01/02/2024	10/02/2034	Adimplente	N/A	
CRA	CRA024001E7	BRVERTCRA 492	116100000	116100	107,0000% CDI	94	5	01/02/2024	10/02/2034	Adimplente	N/A	
DEB	VERT13	BRVERTDBSO E0	40000000	40000	CDI + 6,5000 %	3	ÚNICA	17/12/2024	27/03/2028	Adimplente		Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	24A2722073	BRVERTCRI7 T8	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	123	ÚNICA	22/01/2024	22/01/2027	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24B2019632	BRVERTCRI8 00	39767000	39767	IPCA + 0,0001 %	128	1	27/02/2024	27/02/2030	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	24C2137614	BRVERTCRI8 59	55486000	55486	IPCA + 8,4500 %	130	1	28/03/2024	20/07/2044	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24C2137631	BRVERTCRI8 67	9791000	9791	IPCA + 10,4500 %	130	2	28/03/2024	20/07/2044	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24C2137939	BRVERTCRI8 75	1000	1	10,45%	130	3	28/03/2024	20/07/2044	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24D0770386	BRVERTCRI8 34	84000000	84000	IPCA + 10,0000 %	129	2	08/04/2024	15/03/2034	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24D3374657	BRVERTCRI8 A6	29985000	29985	IPCA + 8,4500 %	133	1	26/04/2024	22/08/2044	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	24D3374658	BRVERTCRI8 B4	5291000	5291	%	133	2	26/04/2024	22/08/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24D3374660	BRVERTCRI8 C2	1000	1	%	133	3	26/04/2024	22/08/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24E1296964	BRVERTCRI8 D0	100000000	100000	%	132	ÚNICA	14/05/2024	16/05/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24E1765539	BRVERTCRI8 E8	17744000	17744	%	134	1	24/05/2024	15/09/2043	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24E1765607	BRVERTCRI8 F5	12420000	12420	%	134	2	24/05/2024	15/09/2045	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24E1765736	BRVERTCRI8 G3	5323000	5323	%	134	3	24/05/2024	15/09/2045	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24E1814131	BRVERTCRI8 H1	1000	1	%	134	4	24/05/2024	15/09/2045	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24F1587406	BRVERTCRI8 9	25273000	25273	%	135	1	25/06/2024	17/10/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24F1587407	BRVERTCRI8 J7	5361000	5361	%	135	2	25/06/2024	17/10/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24F1587408	BRVERTCRI8 K5	1000	1	10,85%	135	3	25/06/2024	16/10/2045	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24E2696526	BRVERTCRI8 L3	17146000	17146	%	134	5	27/06/2024	15/10/2043	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24E2696528	BRVERTCRI8 M1	12002000	12002	%	134	6	27/06/2024	16/10/2045	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24E2696527	BRVERTCRI8 N9	5144000	5144	%	134	7	24/05/2024	15/09/2045	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24H1403338	BRVERTCRI8 S8	29412000	29412	%	136	1	08/08/2024	17/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	24H1407587	BRVERTCRI8 T6	14706000	14706	%	136	2	08/08/2024	17/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	24H1407584	BRVERTCRI8 U4	5882000	5882	%	136	3	08/08/2024	17/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	24H1407622	BRVERTCRI8 V2	2941000	2941	%	136	4	08/08/2024	17/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

[illegible]



		BRVERTCIA			IPCA + 8,3000							Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	24K1630970	J7	29543000	29543	%	144	1	19/11/2024	15/03/2045	Adimplente		Creditorios
		BRVERTCIA			IPCA + 10,8500							Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	24K1630974	K5	6266000	6266	%	144	2	19/11/2024	15/03/2045	Adimplente		Creditorios
		BRVERTCIA										Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	24K1631110	L3	1000	1	10,85%	144	3	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	4	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	5	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	6	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	7	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	8	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	9	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	10	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	11	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	12	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	13	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	14	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	15	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	16	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	17	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	18	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios
												Cessão Fiduciária de Direitos
CRI			1000	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente		Creditorios



CRI			1000	1	Não há	144	20	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	21	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	22	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	23	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	24	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	25	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	26	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	27	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	28	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	29	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI			1000	1	Não há	144	30	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24K2435141	BRVERTCIA M1	74999000	74999	IPCA + 7,7500 %	143	1	28/11/2024	22/08/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24K2435142	BRVERTCIA N9	52500000	52500	IPCA + 9,0000 %	143	2	28/11/2024	22/08/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24K2435146	BRVERTCIA O7	22500000	22500	IPCA + 11,5000 %	143	3	28/11/2024	22/08/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24K2435831	BRVERTCIA P4	1000	1	IPCA + 11,5000 %	143	4	28/11/2024	22/08/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24L2031346	BRVERTCIA V2	60000000	60000	CDI + 2,0000 %	141	1	11/12/2024	18/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	24L2031347	BRVERTCIA W0	20000000	20000	CDI	141	2	11/12/2024	18/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	24L2512915	BRVERTCIA L6	8680	8680	CDI + 4,7500 %	61	4	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



CRI	24L2512919	BRVERTCRI2 M4	9220	9220	CDI + 4,7500 %	61	5	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	24L2512921	BRVERTCRI2 N2	17360	17360	CDI + 4,7500 %	61	6	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	24L2512922	BRVERTCRI2 O0	17360	17360	CDI + 4,7500 %	61	7	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	24L2512923	BRVERTCRI2 P7	18840	18840	CDI + 4,7500 %	61	8	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	24L2512924	BRVERTCRI2 Q5	18840	18840	CDI + 4,7500 %	61	9	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	24L2827437	BRVERTCRIA X8	120000000	120000	IPCA + 9,0000 %	142	1	27/12/2024	20/12/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	24L2827548	BRVERTCRIA Y6	30000000	30000	IPCA + 10,0000 %	142	2	27/12/2024	20/12/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24L1786661	BRVERTCRIA Q2	20380000	20380	IPCA + 7,7500 %	134	14	20/12/2024	18/04/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24L1786662	BRVERTCRIA R0	14266000	14266	IPCA + 9,0000 %	134	15	20/12/2024	16/04/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	24L1786663	BRVERTCRIA S8	6114000	6114	11,5% %	134	16	20/12/2024	16/04/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25B2608995	BRVERTCRIB 27	300000000	300000	98,0000% CDI	148	1	12/02/2025	16/02/2029	Adimplente	N/A
CRI	25B2608998	BRVERTCRIB 35	300000000	300000	98,0000% CDI	148	2	12/02/2025	16/02/2029	Adimplente	N/A
CRI	25B3362079	BRVERTCRIB 76	29800000	29800	IPCA + 9,0000 %	152	1	28/02/2025	20/06/2045	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25B3362115	BRVERTCRIB 84	5258000	5258	IPCA + 12,3300 %	152	2	28/02/2025	20/06/2045	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25B3362120	BRVERTCRIB 92	1000	1	IPCA + 12,3300 %	152	3	28/02/2025	20/03/2047	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25B2867191	BRVERTCRIB 43	16742000	16742	IPCA + 8,0000 %	134	17	26/02/2025	15/06/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25B2867192	BRVERTCRIB 50	11719000	11719	IPCA + 9,2500 %	134	18	26/02/2025	15/06/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro





CRI	25B2867193	BRVERTCRIB 68	5022000	5022	IPCA + 12,5500 %	134	19	26/02/2025	15/06/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C3606646	BRVERTCRIB G1	37500000	37500	3,5%	151	1	13/03/2025	27/03/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	25C3605700	BRVERTCRIB L1	37500000	37500	CDI + 6,0000 %	151	2	13/03/2025	27/03/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	25C3737253	BRVERTCRIB H9	15122000	15122	IPCA + 8,5000 %	154	1	21/03/2025	20/07/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C3737254	BRVERTCRIB 7	10585000	10585	IPCA + 8,5000 %	154	2	21/03/2025	20/07/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C3737255	BRVERTCRIB J5	4536000	4536	IPCA + 12,2500 %	154	3	21/03/2025	20/07/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C3737256	BRVERTCRIB K3	1000	1	IPCA + 12,2500 %	154	4	21/03/2025	22/07/2047	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C4767948	BRVERTCRIB Q0	10375000	10375	IPCA + 8,5100 %	154	5	31/03/2025	20/07/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C4767951	BRVERTCRIB R8	10671000	10671	IPCA + 9,7600 %	154	6	31/03/2025	20/07/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C4767952	BRVERTCRIB S6	4573000	4573	IPCA + 12,2400 %	154	7	31/03/2025	22/07/2047	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25D2519549	BRVERTCRIB U2	15230000	15230	IPCA + 8,6500 %	154	8	14/04/2025	22/08/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25D2519646	BRVERTCRIB V0	10661000	10661	IPCA + 9,9000 %	154	9	14/04/2025	20/08/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25D2519691	BRVERTCRIB W8	4569000	4569	IPCA + 13,0500 %	154	10	14/04/2025	20/08/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25D3326323	BRVERTCRIB X6	15141000	15141	IPCA + 8,6600 %	154	11	24/04/2025	22/08/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25D3326325	BRVERTCRIB Y4	10598000	10598	IPCA + 9,9100 %	154	12	24/04/2025	20/08/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25D3326326	BRVERTCRIB Z1	4542000	4542	IPCA + 13,0100 %	154	13	24/04/2025	20/08/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25D3754131	BRVERTCRIC 00	15399000	15399	IPCA + 8,6400 %	154	14	29/04/2025	20/08/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25D3754174	BRVERTCRIC 18	10779000	10779	9,93%	154	15	29/04/2025	20/08/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



		BRVERTCRIC			IPCA + 13,0300							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25D3754133	26	4619000	4619	%	154	16	29/04/2025	20/08/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 8,5000							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25E2668736	83	15217000	15217	%	154	17	19/05/2025	20/09/2044	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 9,5000							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25E2668741	91	10652000	10652	%	154	18	19/05/2025	20/09/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 9,5000							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25E2668745	91	4565000	4565	%	154	19	19/05/2025	20/09/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 8,4900							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25E3158500	B0	15142000	15142	%	154	20	23/05/2025	20/09/2044	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 9,5100							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25E3158501	C8	10600000	10600	%	154	21	23/05/2025	20/09/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 12,8500							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25E3158510	D6	4542000	4542	%	154	22	23/05/2025	20/09/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 8,2500							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25E3880724	H7	15283000	15283	%	154	23	29/05/2025	20/09/2044	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 9,2000							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25E3880886	5	10698000	10698	%	154	24	29/05/2025	20/09/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 12,7000							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25E3880984	J3	4585000	4585	%	154	25	29/05/2025	20/09/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 8,5100							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25F2327447	M7	13839000	13839	%	154	26	18/06/2025	20/10/2044	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 9,4900							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25F2327468	N5	9687000	9687	%	154	27	18/06/2025	22/10/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 12,8400							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25F2328832	O3	4151000	4151	%	154	28	18/06/2025	22/10/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 8,5000							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25F4369777	P0	14282000	14282	%	154	29	21/03/2025	22/07/2047	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIC			IPCA + 9,5100							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25F4369780	Q8	9997000	9997	%	154	30	27/06/2025	22/10/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIB										Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C3746733	M9	18341000	18341	8%	134	20	25/03/2025	15/07/2044	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIB			IPCA + 9,2500							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C3746743	N7	12839000	12839	%	134	21	25/03/2025	16/07/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIB			IPCA + 12,5500							Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25C3746749	O5	5502000	5502	%	134	22	25/03/2025	16/07/2046	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
		BRVERTCRIB										Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	25D3651802	W0	20000000	20000	CDI	141	3	11/12/2024	18/07/2031	Adimplente		
		BRVERTCRIB										
CRI	25E3217483	T4	100000000	100000	101,0000% CDI	153	ÚNICA	26/05/2025	29/05/2028	Adimplente		N/A



											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	25E7662079	BRVERTCRIC 75	100000000	100000	IPCA + 4,0000 %	156	ÚNICA	30/05/2025	15/09/2036	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	VERTA3	BRVERTDBSO J9	30000000	30000	CDI + 4,1500 %	13	1	05/06/2025	15/12/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	VERTB3	BRVERTDBSO K7	70000000	70000	CDI + 4,3000 %	13	2	05/06/2025	15/12/2028	Adimplente	
CRI	25G5109813	BRVERTCRIC E4	200000000	200000	102,0000% CDI	157	1	15/07/2025	15/07/2030	Adimplente	N/A
CRI	25G5109913	BRVERTCRIC F1	200000000	200000	103,0000% CDI	157	2	15/07/2025	15/07/2032	Adimplente	N/A
CRI	25G5121905	BRVERTCRIC G9	200000000	200000	8,25% IPCA + 8,1000	157	3	15/07/2025	15/07/2032	Adimplente	N/A
CRI	25G0064749	BRVERTCRIC S4	17762000	17762	%	134	23	03/07/2025	17/10/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25G0124332	BRVERTCRIC T2	12433000	12433	IPCA + 9,3500 %	134	24	03/07/2025	15/10/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25G0124296	BRVERTCRIC U0	5328000	5328	IPCA + 12,8500 %	134	25	03/07/2025	15/10/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25F4369781	BRVERTCRIC R6	4284000	4284	IPCA + 12,8000 %	154	31	27/06/2025	22/10/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	CRA025006SP	BRVERTCRA 4G0	242318000	242318	17,1%	98	1	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	CRA025006SL	BRVERTCRA 4H8	913000	913	123,1000% CDI	98	2	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	CRA025006SJ	BRVERTCRA 4I6	84769000	84769	CDI + 3,0000 %	98	3	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	CRA025006SK	BRVERTCRA 4J4	72000000	72000	CDI + 3,4000 %	98	4	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	25G5321960	BRVERTCRIC V8	71250000	71250	IPCA + 9,9400 %	159	1	31/07/2025	16/07/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	25G5321961	BRVERTCRIC W6	71250000	71250	IPCA + 11,9400 %	159	2	31/07/2025	16/07/2040	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25G5321974	BRVERTCRIC X4	7500000	7500	IPCA + 12,0000 %	159	3	31/07/2025	16/07/2040	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	VERTA9	BRVERTDBSO U6	200000000	200000	CDI + 6,0000 %	19	1	11/08/2025	03/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis,



												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
DEB	VERTB9	BRVERTDBSO V4	37500000	37500	CDI + 8,0000 %	19	2	11/08/2025	03/08/2027	Adimplente		
DEB	VERTC9	BRVERTDBSO W2	12500000	12500	CDI + 10,0000 %	19	3	11/08/2025	03/08/2027	Adimplente		
CRI	25G5313879	BRVERTCRIC K1	281934000	281934	103,7500% CDI	158	1	15/07/2025	15/07/2030	Adimplente	Sem Garantias	
CRI	25G5313963	BRVERTCRIC L9	18066000	18066	8,4231%	158	2	15/07/2025	15/07/2030	Adimplente	Sem Garantias	
DEB	VERTB0	BRVERTDBSO T8	200000000	200000	CDI + 2,4500 %	20	ÚNICA	15/08/2025	17/08/2030	Adimplente	Fiança	
CRI	25H3629678	BRVERTCR00 12	50500000	50500	CDI + 1,3900 %	2	1	17/08/2025	16/08/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval	
CRI	25H3629747	BRVERTCR00 20	13500000	13500	CDI + 1,6900 %	2	2	17/08/2025	17/08/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval	
CRI	25H2240752	BRVERTCRIC Y2	19352000	19352	IPCA + 8,6500 %	134	26	18/08/2025	15/12/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro	
CRI	25H2240753	BRVERTCRIC Z9	13547000	13547	9,9% IPCA + 13,0500	134	27	18/08/2025	17/12/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro	
CRI	25H2240758	BRVERTCRID 09	5805000	5805	%	134	28	18/08/2025	17/12/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro	
DEB	VERTD3	BRVERTDBSO X0	300000000	300000	CDI + 0,3700 %	23	ÚNICA	10/08/2025	12/09/2028	Adimplente	Fiança	
CRI	25H3541142	BRVERTCRID 17	4284000	4284	IPCA + 8,9600 %	154	32	22/08/2025	22/12/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro	
CRI	25H3541155	BRVERTCRID 25	14128000	14128	IPCA + 9,9000 %	154	33	22/08/2025	20/12/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro	
CRI	25H3541180	BRVERTCRID 33	6055000	6055	IPCA + 13,7000 %	154	34	22/08/2025	20/12/2046	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro	
CRA	CRA025008HM	BRVERTCRA 542	500000000	500000	102,0000% CDI	106	1	15/09/2025	15/09/2031	Adimplente	Sem Garantias	
CRA	CRA025008HN	BRVERTCRA 559	200000000	200000	13,68%	106	2	15/09/2025	15/09/2031	Adimplente	Sem Garantias	
CRI	25J3835800	BRVERTCRID A0	120000000	120000	104,5000% CDI	160	ÚNICA	15/10/2025	17/10/2030	Adimplente	Sem Garantias	



CRI	25K0012820		200000000	200000	98,0000% CDI	161	1	12/11/2025	12/11/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	25K0012821		0	0	99,5000% CDI	161	2	12/11/2025	12/11/2031	Adimplente	Sem Garantias
CRI	25I4892150	BRVERTCRID 82	125000000	125000	98,0000% CDI	163	1	24/09/2025	26/09/2029	Adimplente	Fiança
CRI	25I4892151	BRVERTCRID 90	75000000	75000	99,5000% CDI	163	2	24/09/2025	26/09/2031	Adimplente	Fiança
CRI	25J4679285	BRVERTCRID B8	70000000	70000	IPCA + 9,2000 %	154	35	29/10/2025	22/02/2045	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25J4679294	BRVERTCRID C6	100000000	100000	IPCA + 10,8000 %	154	36	29/10/2025	22/02/2047	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	25J4679400	BRVERTCRID D4	30000000	30000	IPCA + 14,2000 %	154	37	29/10/2025	20/02/2047	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI			200000000	200000	CDI	166	ÚNICA	15/12/2025	28/12/2032	Adimplente	Sem Garantias
			C								
			D								
			I								
			+								
			2								
			,								
			0								
			0								
			0								
	100		0								
	000		0								
DEB	00		10000	% 1	ÚNICA	20/1 2/20	20/1 2/20				
					A	21	24	Adimplente		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
DEB	VTCD11	BRVTCDDBS 003	16000000	16000	7,25%	1	1	11/11/2021	11/09/2027	Adimplente	N/A
DEB	VTCD21	BRVTCDDBS 011	4000000	4000	Não há	1	2	11/11/2021	11/02/2027	Adimplente	N/A
DEB	SCVR11	BRSCVRDBS0 05	49200000	49200000	CDI + 4,9000 %	1	ÚNICA	18/12/2019	19/06/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	NEXO11	BRVTNXDBS 008	20000000	20000	CDI + 5,5000 %	1	1	21/06/2019	21/06/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	NEXO21	BRVTNXDBS 016	5000000	5000	Não há	1	2	21/06/2019	21/06/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	NEXO12	BRVTNXDBS 024	32118000	32118	5,5%	2	ÚNICA	04/12/2019	29/12/2023	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	CVRT12	BRCVRTDBS 029	150000000	150000	CDI + 5,7500 %	2	1	05/07/2019	14/08/2025	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



DEB	CVRT22	BRCVRTDBS037	17000000	17000	CDI + 5,7500 %	2	2	05/07/2019	14/08/2025	Adimplente
DEB	SCIV11	BRSCIVDBS004	265000000	265000	CDI + 2,4100 %	1	ÚNICA	30/07/2019	30/07/2025	Adimplente
DEB	SCIV12	BRSCIVDBS012	243000000	243000	CDI + 3,5000 %	2	1	23/07/2020	29/04/2024	Resgatado
DEB	SCIV22	BRSCIVDBS020	243000000	243000	CDI + 2,0900 %	2	2	23/07/2020	28/04/2027	Adimplente
DEB	SCIV13	BRSCIVDBS038	75000000	75000	CDI + 2,9500 %	3	1	08/02/2021	10/02/2025	Adimplente
DEB	SCIV23	BRSCIVDBS046	75000000	75000	2,95%	3	2	08/02/2021	10/02/2025	Adimplente
DEB	SCIV14	BRSCIVDBS053	18000000	18000	CDI + 1,9000 %	4	ÚNICA	11/06/2025	28/04/2027	Adimplente
DEB	ZIPP13	BRZIPPDBS003	34042000	34042	7%	3	1	25/02/2022	25/02/2026	Resgatado
DEB	ZIPP23	BRZIPPDBS011	9000000	9000	Não há	3	2	25/02/2022	25/02/2026	Adimplente
DEB	RPAY11	BRRPAYDBS009	30000000	30000	CDI + 7,0000 %	1	1	29/03/2021	29/04/2024	Adimplente
DEB	RPAY21	BRRPAYDBS017	10000000	10000	CDI + 7,0000 %	1	2	29/03/2021	30/09/2024	Resgatado
DEB	VVTS12	BRVVTSDBS001	20000000	20000	CDI + 9,0000 %	2	1	07/05/2021	07/05/2024	Resgatado
DEB	VVTS22	BRVVTSDBS019	5000000	5000	Não há	2	2	07/05/2021	07/05/2024	Resgatado
DEB	VVTS13	BRVVTSDBS027	65000000	65000	CDI + 7,5000 %	3	1	06/10/2021	06/12/2025	Adimplente

Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios  
Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios  
Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios  
Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios  
Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

N/A

N/A

Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios  
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios  
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios  
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios  
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios  
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios





		BRVVTSDBS0			CDI + 11,0000							Cessão Fiduciária de Direitos
DEB	VVTS23	35	15000000	15000	%	3	2	06/10/2021	06/12/2025	Resgatado	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVVTSDBS0										Creditorios
DEB	VVTS33	43	20000000	20000	Não há	3	3	06/10/2021	06/12/2025	Resgatado	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVEEXDBS0										Creditorios
DEB	VEEX12	09	8000000	8000	CDI + 8,2500 %	2	1	10/09/2021	10/11/2024	Resgatado	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVEEXDBS0										Creditorios
DEB	VEEX22	17	2000000	2000	8,25%	2	2	10/09/2021	10/09/2024	Resgatado	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVEEXDBS0										Creditorios
DEB	VEEX32	25	1	1	Não há	2	3	10/09/2021	10/09/2024	Resgatado	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVEEXDBS0										Creditorios
DEB	VEEX13	33	60000000	60000	CDI + 7,0000 %	3	ÚNICA	13/03/2023	31/03/2028	Adimplente	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
	VERT-	VERT-										
DEB	PARCELEX	PARCELEX	50000	2450	CDI	1	1	25/11/2019	30/04/2023	Adimplente		N/A
		BRVTIIBS00										Cessão Fiduciária de Direitos
DEB	VTII11	9	52500000	52500	CDI + 6,5000 %	1	1	12/08/2021	12/08/2026	Resgatado	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVTIIBS01			CDI + 10,0000							Creditorios
DEB	VTII21	7	15000000	15000	%	1	2	12/08/2021	12/08/2026	Adimplente	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVTIIBS02										Creditorios
DEB	VTII31	5	7500000	7500	Não há	1	3	12/08/2021	12/08/2026	Adimplente	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVTIIBS00										Creditorios
DEB	VTII11	9	52500000	52500	CDI + 6,5000 %	1	1	12/08/2021	12/08/2026	Resgatado	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVTIIBS00										Creditorios
DEB	VTII41	9	8000000	8000	Não há	1	4	12/08/2021	12/08/2026	Adimplente	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVCP7DBS										Alienação Fiduciária de Ações,
DEB	VCP711	002	150000000	150000	CDI + 3,1500 %	1	ÚNICA	08/02/2021	19/02/2024	Adimplente	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVLUMDBS										Creditorios
DEB	VLUM12	037	16800000	16800	CDI + 6,0000 %	2	1	27/05/2021	27/08/2027	Adimplente	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVLUMDBS										Creditorios
DEB	VLUM22	045	7200000	7200	Não há	2	2	27/05/2021	27/08/2027	Adimplente	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRCFVTDBS0										
DEB	CFVT11	08	20000000	20000	8%	1	1	18/03/2021	18/09/2024	Resgatado		N/A
		BRCFVTDBS0										
DEB	CFVT21	16	5000000	5000	Não há	1	2	18/03/2021	18/09/2024	Resgatado		N/A
		BRVUMEDBS										Cessão Fiduciária de Direitos
DEB	VUME11	008	19500000	19500	CDI + 7,0000 %	1	1	21/06/2021	21/12/2023	Adimplente	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVUMEDBS										Creditorios
DEB	VUME21	016	10500000	10500	1%	1	2	21/06/2021	31/01/2024	Resgatado	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos
		BRVUMEDBS										Creditorios
DEB	VUME31	024	13000000	13000	CDI + 7,0000 %	1	3	21/06/2021	21/12/2023	Adimplente	Creditorios	Cessão Fiduciária de Direitos



DEB	VUME41	BRVUMEDBS 032	7000000	7000	CDI + 1,0000 %	1	4	21/06/2021	21/12/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VTPR11	BRVTPRDBS 005	16000000	16000	CDI + 5,0000 %	1	1	16/06/2021	17/06/2027	Resgatado	N/A
DEB	VTPR21	BRVTPRDBS 013	4000000	4000	Não há	1	2	16/06/2021	17/06/2027	Resgatado	N/A
DEB	MONY11	BRMONYDB S006	18000000	18000	CDI + 8,0000 %	1	1	11/10/2021	10/12/2025	Adimplente	Sem Garantias
DEB	MONY21	BRMONYDB S014	1000	1	CDI + 8,0000 %	1	2	11/10/2021	10/12/2025	Adimplente	Sem Garantias
DEB	MONY31	BRMONYDB S022	1999000	1999	Não há	1	3	11/10/2021	10/12/2025	Adimplente	Sem Garantias
DEB	MONY12	BRMONYDB S030	15000000	15000	CDI + 8,0000 %	2	1	20/09/2022	20/05/2026	Adimplente	N/A
DEB	MONY22	BRMONYDB S048	54000000	54000	Não há	2	2	20/09/2022	20/05/2026	Adimplente	N/A
DEB	MONY31	BRMONYDB S022	1999000	1999	CDI + 8,0000 %	1	4	11/10/2021	10/12/2025	Adimplente	Sem Garantias
DEB	KOIN11	BRKOINDBSO 03	20000000	20000	CDI + 7,0000 %	1	1	07/12/2021	07/12/2024	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	KOIN21	BRKOINDBSO 11	5000000	5000	Não há	1	2	07/12/2021	07/12/2024	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	CAPV11	BRCAPVDBS 007	15000000	15000	CDI + 7,0000 %	1	1	20/09/2021	20/12/2025	Resgatado	N/A
DEB	CAPV21		5000000	5000	Não há	1	2	20/09/2021	20/12/2025	Resgatado	N/A
DEB	CAPV31	BRCAPVDBS 023	7500000	7500	CDI + 7,0000 %	1	3	20/09/2021	20/12/2025	Resgatado	N/A
DEB	CAPV41		2500000	2500	Não há	1	4	20/09/2021	20/12/2025	Resgatado	N/A
DEB	VACS11	BRVACSDBS 001	6000000	6000	CDI + 8,0000 %	1	1	27/09/2021	27/09/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VACS21	BRVACSDBS 019	4000000	4000	Não há	1	2	27/09/2021	27/09/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VTLK11	BRVTLKDBSO 09	20000000	20000	CDI + 6,0000 %	1	1	19/01/2022	19/06/2026	Resgatado	N/A
DEB	VTLK21	BRVTLKDBSO 17	2223000	2223	Não há	1	2	19/01/2022	19/01/2025	Resgatado	N/A
DEB	VVTS12	BRVVTSDBSO 01	20000000	20000	CDI + 9,0000 %	2	1	07/05/2021	07/05/2024	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



DEB	VVTS22	BRVVTSDBSO 19	5000000	5000	Não há	2	2	07/05/2021	07/05/2024	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VVTS13	BRVVTSDBSO 27	65000000	65000	CDI + 7,5000 %	3	1	06/10/2021	06/12/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VVTS23	BRVVTSDBSO 35	15000000	15000	CDI + 11,0000 %	3	2	06/10/2021	06/12/2025	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VVTS33	BRVVTSDBSO 43	20000000	20000	Não há	3	3	06/10/2021	06/12/2025	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VRCO11	BRVRCODBS 004	20000000	20000	21,7%	1	ÚNICA	23/09/2021	23/09/2024	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
DEB	VECS11	BRVECSDBSO 03	1000000000	1000000	CDI + 1,4000 %	1	1	18/07/2022	18/07/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VECS21	BRVECSDBSO 11	31000000	31000	CDI + 4,5000 %	1	2	18/07/2022	18/07/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VEEX12	BRVEEXDBSO 09	8000000	8000	CDI + 8,2500 %	2	1	10/09/2021	10/11/2024	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VEEX22	BRVEEXDBSO 17	2000000	2000	8,25%	2	2	10/09/2021	10/09/2024	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VEEX32	BRVEEXDBSO 25	1	1	Não há	2	3	10/09/2021	10/09/2024	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VEEX13	BRVEEXDBSO 33	60000000	60000	CDI + 7,0000 %	3	ÚNICA	13/03/2023	31/03/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	VERT- PARCELEX	VERT- PARCELEX	50000	2450	CDI	1	1	25/11/2019	30/04/2023	Adimplente	N/A



## ANEXO VI

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

### **DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

#### Tabela “a”

#### **Identificação dos Empreendimentos Imobiliários**

<b>Imóvel</b>	<b>RGI</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Endereço</b>	<b>Proprietário e CNPJ</b>	<b>Está sob regime de incorporação?</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>	<b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
---------------	------------	------------------	-----------------	----------------------------	---	--------------------------	--	---	---



Faena	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 157.842	Rua Diogo Moreira, nº 222	12.360.052/0001-58	Sim	Não	86.500.000,00	25%	Não
Casa Madalena	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 173.608	Rua Harmonia, nº 862	39.522.429/0001-84	Sim	Não	40.059.979,12	11%	Não
Arizona	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 304.646	Rua Arizona, nº 1002	30.435.109/0001-12	Sim	Não	38.511.344,84	11%	Não



São Paulo Bay	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 319.979	Av Duquesa de Goiás, nº 571	37.685.080/0001-76	Sim	Não	41.602.405,16	12%	Não
Joaquim	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 288.468	Rua Joaquim Guarani, nº 322	33.148.052/0001-69	Sim	Não	3.733.349,60	1%	Não
Casa Alto de Pinheiros	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 165.104	Av. Diógenes Ribeiro de Lima, nº 2440	18.247.215/0001-77	Sim	Não	9.470.612,95	3%	Não





Madre	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 225.312	Rua Madre de Deus, nº 503	33.378.408/0001-50	Sim	Não	14.867.718,59	4%	Não
Marquise Vila Mariana	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 140.623	Rua França Pinto, nº 110	38.014.060/0001-36	Sim	Não	4.171.571,75	1%	Não
Esther	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 141.579	Rua Manuel da Nóbrega, nº 950	30.365.016/0001-69	Sim	Não	53.297.763,63	15%	Não



Casa Sabiá	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 255.166	Av. Sabiá, nº 598	34.037.628/0001-83	Sim	Não	57.785.254,36	17%	Não
------------	--	----------------------	-------------------	--------------------	-----	-----	---------------	-----	-----

Tabela “b”

DEMONSTRATIVO DE VINCULAÇÃO DOS RECURSOS DESPENDIDOS E PROGRAMADOS CONFORME ORÇAMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Orçamento Total	Valores não aplicável para destinação	Valores a serem gastos no âmbito da Emissão	Valores a serem destinados em função de outros CRIs	Diferença entre: (a) os valores a serem gastos no âmbito da Emissão e (b) Valores a serem destinados em função de outros CRIs
	(A)	(B)	C = (A - B)	(D)	E = (C – D)
	(R\$)	(R\$)	(R\$)	(R\$)	(R\$)



Faena	701.500.000,00	615.000.000,00	86.500.000,00	-	86.500.000,00
Casa Madalena	213.386.250,00	173.326.270,88	40.059.979,12	-	40.059.979,12
Arizona	192.511.344,84	154.000.000,00	38.511.344,84	-	38.511.344,84
São Paulo Bay	495.704.550,25	454.102.145,09	41.602.405,16	-	41.602.405,16
Joaquim	114.174.078,15	110.440.728,55	3.733.349,60	-	3.733.349,60
Casa Alto de Pinheiros	131.483.500,43	122.012.887,47	9.470.612,95	-	9.470.612,95
Madre	190.884.472,06	176.016.753,47	14.867.718,59	-	14.867.718,59
Marquise Vila Mariana	92.295.353,66	88.123.781,91	4.171.571,75	-	4.171.571,75
Esther	132.450.027,89	79.152.264,27	53.297.763,63	-	53.297.763,63



Casa Sabiá	260.664.985,25	202.879.730,89	57.785.254,36	-	57.785.254,36
Total	2.525.054.562,54	2.175.054.562,54	350.000.000,00	-	350.000.000,00

**ANEXO VI-A**

**MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

Aos cuidados de

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo, SP, CEP 05.425-020CEP

At.: Eugênia Souza

Período: [●].[●].[●] até [●].[●].[●]

Com cópia para:

**VERT COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

At.: [●]

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 43.470.988/0001-65 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.300.329.520, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Devedora”), vem, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5.3 do “*Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*”, celebrado em 24 de novembro de 2025 (“Escritura de Emissão”), conforme aditado em [●] de [●] de [●], atestar que, no período compreendido entre [●] e [●], a Devedora destinou R\$ [●] ([●] reais) dos recursos captados por meio das Debêntures para os fins imobiliários descritos abaixo:



Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R\$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [●]
Saldo a destinar									R\$ [●]
Valor Total da Oferta									R\$ [●]

Acompanha a presente declaração os comprovantes dos gastos, na forma do Anexo A à presente declaração.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

Atenciosamente,  
**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**  
*(inserir assinaturas)*





**ANEXO VII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

**Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos referentes às Despesas Futuras**

**Cronograma Tentativo e Indicativo de utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários**

Despesas a serem incorridas pela Devedora para aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (valores em reais)																
Projeto	Empreendimento Imobiliário	(% (*)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal



			Lastro (R\$) (*)													
				2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2032	2033
				R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
EVEN SP 121 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Faena	25 %	86.500.000,00	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86						
EVEN SP 105 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Casa Madalena	11 %	40.059.979,12	3.564.473,34	3.587.613,94	6.495.350,72	11.541.377,05	7.978.430,79	6.200.071,76	692.661,52						
KONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Arizona	11 %	38.511.344,84	8.252.431,04	8.252.431,04	8.252.431,04	8.252.431,04	5.501.620,69								
REAL PARQUE S.A.	São Paulo Bay	12 %	41.602.405,16	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65					
TULUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Joaquim	1%	3.733.349,60	3.733.349,60												



ESP 96/13 EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Casa Alto de Pinheiros	3%	9.470.612,95	9.470.612,95												
PIANEMO EVEN EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Madre	4%	14.867.718,59	14.867.718,59												
FRANÇA PINTO EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Marquise Vila Mariana	1%	4.171.571,75	4.171.571,75												
RUIRU EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Esther	15%	53.297.763,63	26.648.881,81	26.648.881,81											
KANGAROO SABIÁ EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Casa Sabiá	17%	57.785.254,36	28.892.627,18	28.892.627,18											
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>350.000.000,00</b>	<b>117.159.109,77</b>	<b>84.938.997,47</b>	<b>32.305.225,26</b>	<b>37.351.251,59</b>	<b>31.037.494,98</b>	<b>23.757.515,26</b>	<b>18.250.105,02</b>	<b>5.200.300,65</b>	-	-	-	-	-



*(\*) Os valores e percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.*



**ANEXO VIII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

**Cronograma histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral**

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Em milhares de reais)	
2022	R\$1.521.258.492
2023	R\$1.434.206.523
2024	R\$1.497.190.176
Total	R\$4.452.655.191

**ANEXO IV**

---

**ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 17ª (DÉCIMA SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

Pelo presente *“Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.”* (*“Escritura”* ou *“Escritura de Emissão”*), de um lado:

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (*“CVM”*), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (*“CNPJ”*) sob o nº 43.470.988/0001-65 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (*“JUCESP”*) sob o nº 35.300.329.520, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) (*“Emissora”*); e

e, de outro lado,

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na Categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no 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 representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de debenturista (*“Debenturista”* ou *“Securitizadora”*);

Sendo a Emissora e a Debenturista denominadas em conjunto como *“Partes”* e, individual e indistintamente, como *“Parte”*.

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura, mediante as seguintes cláusulas e condições.

**CONSIDERANDO QUE:**

(a) A Emissora tem como objeto social: (i) a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; (ii) a prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de

empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e **(v)** a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades;

**(b)** a Emissora tem interesse em emitir debêntures, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, da sua 17ª (décima sétima) emissão, para colocação privada, nos termos desta Escritura, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista (“Debêntures”);

**(c)** os recursos a serem captados por meio das Debêntures terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emissora na forma prevista nesta Escritura, observado o disposto na Cláusula 3.5 abaixo;

**(d)** após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força desta Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura (sendo os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures, “Direitos Creditórios Imobiliários”);

**(e)** a emissão das Debêntures (“Emissão”) insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários (“CCI”), nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* (“Escritura de Emissão de CCI”), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”);

**(f)** a Debenturista vinculará a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo certo que os Direitos Creditórios Imobiliários servirão de lastro da 167ª emissão, em série única, da Debenturista (“CRI”), nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.”* (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de emissora dos CRI, e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º

215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”);

**(g)** os CRI serão distribuídos por determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”) e das demais disposições legais regulamentares aplicáveis (“Oferta” ou “Oferta dos CRI” e “Operação de Securitização”, respectivamente), a ser realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

**(h)** o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures, pagamento das Despesas Iniciais e constituição do Fundo de Despesas, nos termos desta Escritura;

**(i)** os CRI serão destinados a investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em alterada (“Investidores”, sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os “Titulares de CRI”); e

**(j)** para fins desta Escritura de Emissão, “Documentos da Operação” significa, em conjunto: **(i)** esta Escritura; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.”* a ser celebrado entre a Debenturista, a Emissora e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”); **(v)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido); **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta dos CRI; **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta dos CRI; **(viii)** o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; **(ix)** o anúncio de início da Oferta CRI; **(x)** a lâmina da Oferta; **(xi)** o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; e **(xii)** os demais documentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, conforme definidos no Termo de Securitização.

## **1 AUTORIZAÇÃO**

**1.1** A emissão das Debêntures, a celebração da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte, bem como a prática de todos os atos e a celebração de todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 24 de

novembro de 2025 (“RCA da Emissora”), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

## **2 REQUISITOS DA EMISSÃO**

**2.1** Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”).

**2.2** Arquivamento e Publicação da Ata da RCA da Emissora: Nos termos do artigo 62, inciso I e parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações, a RCA da Emissora será arquivada na JUCESP, devendo, ainda, nos termos do artigo 14 e do artigo 33, inciso V e §8º, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), ser divulgada na página na rede mundial de computadores da Emissora e no sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (“Locais de Divulgação”), em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários posteriores da Emissora que sejam realizados em razão da Emissão, salvo haja determinação diversa por autoridade competente, inclusive da CVM e/ou do Poder Executivo.

**2.2.1** A Emissora compromete-se a protocolar a ata da RCA da Emissora na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização, bem como a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da RCA da Emissora devidamente arquivada na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro ou publicação, conforme o caso.

**2.2.2** O arquivamento da ata da RCA da Emissora na JUCESP será condição essencial para a integralização das Debêntures e dos CRI, sendo certo que a ata da RCA da Emissora deverá ser registrada na JUCESP até a data de obtenção do registro da Oferta dos CRI pela CVM (exclusive).

**2.3** Conforme disposto no artigo 62, parágrafo 5º da Lei das Sociedades por Ações, a Emissora está dispensada de realizar a inscrição e o registro da presente Escritura de Emissão na JUCESP, sendo certo que a presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão divulgados nos Locais de Divulgação em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura ou de eventuais aditamentos, em observância ao disposto no artigo 33, inciso XVII, e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80.

**2.4** Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo

expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

**2.4.1** As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

**2.5** Agente Fiduciário: Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses da Debenturista na presente Emissão.

### **3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

**3.1** Número da Emissão: A presente Escritura constitui a 17ª (décima sétima) emissão de Debêntures da Emissora.

**3.2** Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão").

**3.3** Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Debêntures.

**3.4** Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.

**3.5** Destinação dos Recursos: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão destinados integralmente, pela Emissora ou por suas controladas diretas ou indiretas ("SPEs Investidas") à aquisição e/ou construção de determinados empreendimentos imobiliários, conforme Anexos II e III a esta Escritura ("Empreendimentos Imobiliários" e "Despesas Futuras" e "Destinação dos Recursos", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização desta Escritura em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

**3.5.1** O percentual destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no Anexo III a esta Escritura de Emissão, referente às Despesas Futuras, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), caso o cronograma de obras ou a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma



a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Emissora, de assembleia geral de debenturistas, ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito da presente Escritura de Emissão, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

**3.5.2** Observado o disposto na Cláusula 3.5 e 3.5.1 acima e em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em transações cuja contraparte sejam parte(s) relacionada(s) à Devedora, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

**3.5.3** A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Emissora até o dia 30 de janeiro e 30 de julho de cada semestre, sendo a primeira comprovação em 30 de julho de 2026, por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do Anexo V (“Relatório de Destinação dos Recursos”), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Imobiliários, tais como cópia dos respectivos comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação dos Recursos. Adicionalmente, a Emissora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emissora por meio desta Escritura, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

**3.5.3.1** O cronograma indicativo, constante do Anexo III, é meramente tentativo e indicativo e, portanto, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se,

por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros documentos da Emissão e o Termo de Securitização.

**3.5.3.2** O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Emissora, constante do Anexo III, foi elaborado com base na sua capacidade de aplicação de recursos, levando em consideração **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela do Anexo IV; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

**3.5.3.3** A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, no âmbito das Despesas Futuras, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 abaixo e no Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou em segunda convocação.

**3.5.3.4** A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.5.3.3 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível permitido em lei; e **(iii)** caso não haja objeção em Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma da Cláusula 3.5.3.3 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos aos novos Empreendimentos Imobiliários.

**3.5.4** Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emissora, nos termos das cláusulas acima, desde que necessários e relacionados às Despesas Futuras, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), o que for menor, para fins de atendimento a exigências

de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

**3.5.4.1** Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, na República Federativa do Brasil e/ou em outro país, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, na República Federativa do Brasil e/ou em outro país, entre outros.

**3.5.5** Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura, a Emissora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 3.5; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula 3.5.

**3.5.6** A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.5.

**3.5.7** A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.5 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, Autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

**3.5.8** A Emissora declara que a Destinação dos Recursos dos Empreendimentos Imobiliários não foi lastro, até a presente data, de quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Emissora.

**3.5.9** Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários desenvolvidos pelas SPEs Investidas serão transferidos pela Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital; **(ii)**

adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

**3.6** Vinculação à Emissão de CRI: A Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures e, consequentemente, dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitirá 1 (uma) CCI para representar integralmente as Debêntures, que serão utilizadas como lastro para os CRI. Deste modo, as Debêntures ficarão vinculadas aos CRI e seu respectivo Patrimônio Separado dos CRI.

**3.6.1** Em vista da vinculação mencionada na Cláusula acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

**3.6.2** Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora poderá manifestar-se em qualquer assembleia geral de debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI. O exercício, pela Securitizadora, do direito de voto em relação à titularidade das Debêntures deverá ser exercido de acordo com as orientações dos Titulares de CRI, deliberadas em uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

**3.7** Transferência de Debêntures: Após a subscrição das Debêntures e a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI aos CRI a que se refere a Cláusula 3.6 acima, a Debenturista não poderá promover a transferência, cessão, venda ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, da CCI ou dos Direitos Creditórios Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado dos CRI (conforme abaixo definido), tal transferência poderá ocorrer de forma integral, apenas na hipótese de liquidação do referido Patrimônio Separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, e observado o previsto nesta Escritura.

**3.7.1** As transferências de titularidade das Debêntures à Debenturista, serão realizadas e comprovadas pela averbação no livro de registro de Debêntures nominativas da Emissora ("Livro de Registro de Debêntures").

**3.7.2** Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outros titulares, observadas as disposições na Cláusula 3.7 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

**4 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

**4.1** Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 15 de dezembro de 2025 (“Data de Emissão”).

**4.2** Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, em série única, sem garantias, sem emissão de cautelas ou certificados.

**4.3** Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

**4.4** Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.555 (dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total das Debêntures.

**4.5** Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

**4.6** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

**4.7** Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), (“Remuneração”).

**4.7.1.1** A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

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

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

onde:

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

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

p = 101,50;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;



- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI.

**4.7.1.2** Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas nesta Escritura.

**4.7.1.3** No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

**4.7.1.4** Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva Debêntures"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a última Taxa DI divulgada.

**4.7.1.5** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberação da Taxa Substitutiva Debêntures, será tomada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no

mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira ou segunda convocação.

**4.7.1.6** Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

**4.7.1.7** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva Debêntures entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, e, consequentemente, cancelar a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso esta não seja instalada. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

**4.8** Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma constante do Anexo I desta Escritura (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

**4.8.1** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos titulares das Debêntures nos termos desta Escritura aqueles que forem titulares das Debêntures no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

**4.9** Amortização: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos desta Escritura, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será pago nas datas previstas no cronograma consta do Anexo I (“Amortização Programada”).

**4.10** Local de Pagamento: Os pagamentos relativos às Debêntures deverão ser feitos pela Emissora, até às 17:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das

Debêntures, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado dos CRI, qual seja, a corrente nº 98698-3, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco (341) ("Conta Centralizadora").

**4.10.1** Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora, realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos desta Escritura e dos Documentos da Operação, serão realizadas líquidas de Tributos incidentes, ressalvada à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

**4.10.2** Os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura ("Tributos"), são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e eventuais sanções incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Caso, por força de norma ou determinação de Autoridade, a Emissora tenha de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer Tributos e/ou taxas, a Emissora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério:

(i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis os valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures, desde que tais valores sejam calculados em consonância com a regulamentação aplicável, pertinentes a esses Tributos e, nos termos desta Escritura, os quais deverão ser pagos, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Debenturista, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures; ou

(ii) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento referido na Cláusula 4.10.2 acima, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio ou multa ("Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo").

**4.10.3** O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Emissora, por escrito, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**4.10.4** Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: **(i)** a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; **(ii)** o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; **(iii)** descrição pormenorizada da hipótese prevista na Cláusula 4.10.2 acima ocorrida; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.

**4.10.5** O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas. Até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, a Emissora deverá acrescentar aos pagamentos devidos os valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

**4.10.6** Exceto pelo disposto na Cláusula 4.10.2 acima, a Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer Tributos que incidam sobre os pagamentos devidos aos Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI, exceto no caso de tributação aos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência de descumprimento pela Emissora da Destinação dos Recursos prevista nesta Escritura e/ou as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, hipótese em que os Tributos incidentes deverão ser integralmente pagos pela Emissora na forma da Cláusula 4.10.2 acima.

**4.11** Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou qualquer dia que não houver expediente na B3.

**4.11.1** Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” **(i)** com relação a qualquer obrigação realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado

de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

**4.12 Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

**4.13 Preço de Integralização:** As Debêntures serão integralizadas **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), devendo a Emissora, a cada Data de Integralização das Debêntures, atualizar o registro no Livro de Registro de Debêntures.

**4.13.1** O Preço de Integralização será pago pela Securitizadora à Emissora exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI, líquido de retenções do Fundo de Despesas e Despesas Iniciais, conforme previstas nesta Escritura de Emissão, em moeda corrente nacional, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a Conta de Livre Movimentação (conforme definido abaixo) nos seguintes prazos: (i) em cada data de integralização dos CRI, caso os recursos oriundos da integralização dos CRI da sejam recebidos na Conta Centralizadora até as 16h00 horas do dia em questão (inclusive); ou (ii) no Dia Útil imediatamente seguinte, caso os recursos oriundos da integralização dos CRI sejam recebidos na Conta Centralizadora após as 16h00 horas de determinado dia (exclusive).

**4.14** A integralização das Debêntures, com a consequente liberação do Preço de Integralização à Emissora após as retenções conforme previsto na clausula 4.14.1 abaixo, ocorrerá mediante transferência eletrônica para a conta corrente nº 09354-1, mantida na agência nº 0910, do Banco Itaú (341), de titularidade da Emissora (“Conta de Livre Movimentação”), dar-se-á mediante a emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, com o consequente cumprimento cumulativo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição (“Condições Precedentes”), observado o disposto no Contrato de Distribuição.

**4.14.1** Fica, desde já, certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Debenturista à Emissora, após o cumprimento integral e cumulativo das

Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, será descontado pela Debenturista o valor referente à constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido).

**4.15 Forma de Subscrição e de Integralização:** A subscrição será realizada por meio de assinatura de Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido), conforme modelo constante no Anexo VI da presente Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o Prazo Máximo de Colocação, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização. Será admitida a subscrição e integralização dos Debêntures em datas distintas, podendo as Debêntures ser colocadas com ágio e deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores nas respectivas datas de integralização dos CRI, e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material na Taxa DI; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; **(e)** 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, ou **(f)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada data de integralização e, consequentemente, para todas as Debêntures.

**4.15.1** O “Prazo Máximo de Colocação” significa o prazo máximo para colocação dos CRI, que é de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, observado que a Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão; ou **(iii)** não cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis, a critério dos Coordenadores da Oferta, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM e, posteriormente, em cada data de integralização dos CRI.

**4.15.2** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a assinatura do boletim de subscrição, nos termos do modelo constante do Anexo VI a esta Escritura (“Boletim de Subscrição”), observado o disposto nas Cláusulas 4.15.3 e 4.15.4 abaixo e da inscrição da titularidade no Livro de Registro de Debêntures, a partir da qual constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização das mesmas, uma vez que tal integralização está prevista para ocorrer em conjunto com a integralização dos CRI.

**4.15.3** A titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Debenturista mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do



Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI, a ser prevista no Termo de Securitização.

**4.15.4** Considerando o disposto na Cláusula 4.15.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Debenturista serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, e ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

**4.16** Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

**4.17** Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no jornal “*O Dia São Paulo*”, ou outro que vier a substituí-lo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (<https://ri.even.com.br/>), na mesma data de sua publicação.

**4.18** Comprovação de Titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura dos respectivos boletins de subscrição. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures que contenha a inscrição do nome da Debenturista como detentora das Debêntures que tenham sido subscritas.

**4.19** Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

**4.20** Procedimento de Alocação: Nos termos da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, será conduzido procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI (“Procedimento de Alocação”) para verificação da demanda pelos CRI.

**4.21** Desmembramento: Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração das Debêntures e dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

**5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

**5.1 Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Emissora poderá, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento (a) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"), e (d) de prêmio equivalente a 0,45% ao ano, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Resgate"):

$$P = \left[ \left( 1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Resgate, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total.

DU = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

i = 0,45

**5.1.1** O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado por meio de envio, pela Emissora, de comunicação individual à Debenturista ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 12, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, informando a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e qualquer outra informação relevante à Debenturista, mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total e do Prêmio de Resgate aplicáveis.

**5.1.2** A data do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá corresponder, necessariamente, a 1 (um) Dia Útil.

**5.1.3** As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser canceladas pela Emissora.

**5.1.4** Não será permitida a realização de resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

**5.2** Resgate Antecipado Obrigatório. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures caso a Emissora seja incorporada por companhia que não seja aberta ("Resgate Antecipado Obrigatório").

**5.2.1** O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado Obrigatório deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido ("Preço de Resgate Obrigatório").

**5.2.2** O pagamento do Preço de Resgate Obrigatório será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.

**5.3** Oferta de Resgate Antecipado: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, endereçada à Debenturista ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado deverá ter por objeto a totalidade das Debêntures, e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: **(a)** o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; **(b)** forma de manifestação da Debenturista sobre a Oferta de Resgate Antecipado; **(c)** a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista; e **(d)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Debenturista, bem como o valor de eventual prêmio incidente sobre a Oferta de Resgate Antecipado, caso existente;

(ii) após o recebimento pela Debenturista da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará comunicado ou, alternativamente, encaminhará comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) fornecidas pela B3 e/ou pelo escriturador dos CRI ("Notificação de Resgate Antecipado dos CRI") informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida

Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, enviada pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo **(a)** conter os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures), **(b)** o prazo para que a totalidade dos Titulares de CRI ou a totalidade dos Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder a, no máximo, 25 (vinte e cinco) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, da Notificação de Resgate Antecipado dos CRI (“Prazo de Adesão”), sendo que a ausência de manifestação do Titular de CRI neste período deverá ser interpretada como não adesão à oferta de resgate antecipado, **(iii)** o procedimento para tal manifestação, e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares de CRI, bem como o valor de eventual prêmio incidente sobre a Oferta de Resgate Antecipado, caso existente;

(iii) após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Debenturista terá 3 (três) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Adesão para enviar notificação à Emissora a respeito da quantidade de CRI que manifestaram interesse na adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(iv) o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e posteriormente por ela repassado aos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração e dos demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive); e **(iii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, o qual não poderá ser negativo;

(v) a Oferta de Resgate Antecipado deverá abranger a totalidade das Debêntures da Emissão, conforme descrito acima.;

(vi) caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os CRI (e, consequentemente, as Debêntures) que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições dos Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI (e, consequentemente, das Debêntures), sendo certo que tal mecânica será indicada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Notificação de Resgate Antecipado dos CRI, enviada a todos os Titulares de CRI; e

(vii) caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposta pela Emissora (e, conseqüentemente, de CRI) por ela estabelecida, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, conseqüentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

**5.3.1** As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 5.2 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

**5.3.2** Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer data de Amortização Programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

**5.3.3** A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

**5.3.4** Amortização Extraordinária: A Emissora poderá, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), a seu exclusivo critério, promover uma ou mais amortizações extraordinárias facultativas das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), em qualquer caso, limitadas a 98% do Valor Nominal Unitário, devendo a Debenturista realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI na mesma proporção ("Amortização Extraordinária dos CRI").

**5.3.5** Observado o previsto na Cláusula 5.3.4 acima, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Emissora de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura ("Comunicação de Amortização Facultativa"), com no mínimo 10 (dez) dias corridos de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definido), acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definido); e (iv) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Debenturista.

**5.4** O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (b) da Remuneração das Debêntures calculada *pro rata temporis* desde a primeira

Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (exclusive); (c) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa") e (d) e de prêmio equivalente a 0,45% ao ano, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI e a Data de Vencimento dos CRI calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$P = \left[ \left( 1 + \frac{i}{100} \right)^{DU/252} - 1 \right] * PU$$

Sendo que:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

PU = Valor da Amortização Extraordinária Facultativa.

DU = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).

i = 0,45

**5.4.1** Após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, esta comunicará, por meio da publicação de comunicado ou, alternativamente, encaminhamento de comunicação individual a todos os Titulares de CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo escriturador dos CRI ("Notificação de Amortização Extraordinária"), informando a respeito da realização da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 05 (cinco) dias corridos do recebimento da referida Comunicação de Amortização Facultativa, enviada pela Emissora, os termos e condições da Amortização Extraordinária dos CRI aos Titulares de CRI, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI, proporcionalmente ao valor das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

## 6 VENCIMENTO ANTECIPADO

**6.1** Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.4 desta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dessa Escritura poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e, conforme o caso, imediatamente exigíveis da Emissora o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, calculados desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado” cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

**6.1.1** Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado acarretam o vencimento antecipado automático das Debêntures, ocasião em que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir da Emissora, nos termos da Cláusula **Error! Reference source not found.** abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 6.1 acima (“Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da referida obrigação;
- (ii) **(a)** decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer de suas Controladas (conforme abaixo definido), coligadas, neste último caso, apenas aquelas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou revisadas da Emissora, conforme o caso, relativas ao período imediatamente anterior, e empresas sob controle comum, de forma direta ou indireta (“Afiliadas”); **(b)** pedido de autofalência pela Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas; **(c)** pedido de falência da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial, de recuperação extrajudicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou pedido de qualquer procedimento análogo, similar em natureza e efeitos, que venha a ser criado por lei, pela Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora; **(f)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora ou por suas Afiliadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(g)** apresentação pela Emissora ou por suas Afiliadas de



requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(h)** apresentação pela Emissora ou por suas Afiliadas de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); ou **(i)** qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável;

(iii) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer de suas controladas, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Controladas") e/ou coligadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em qualquer valor (*cross default* ou *cross acceleration*), de qualquer dívida bancária ou de mercado de capitais local ou internacional, ou de qualquer operação de financiamento da qual a Emissora seja devedora, garantidora ou coobrigada, em valor individual ou agregado superior a **(1) (a)** R\$ 57.500.000,00 (cinquenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do patrimônio líquido da Emissora, com base na última demonstração financeira disponível, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)", enquanto estiverem vigentes outras dívidas da Emissora que adotem valores de corte (*thresholds*) em montantes iguais ou inferiores ("Dívidas Existentes") ou **(2) (a)** R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou, **(b)** o montante equivalente a 3% (três inteiros por cento) do patrimônio líquido da Emissora, com base na última demonstração financeira disponível, o que for maior entre os itens "(a)" e "(b)", após a liquidação integral das Dívidas Existentes (sendo os itens (1) e (2), em conjunto, "Valor de Corte");

(v) descumprimento, pela Emissora e/ou por quaisquer de suas Controladas e/ou coligadas, de qualquer decisão ou sentença, judicial, arbitral ou administrativa, de natureza condenatória, de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, contra a Emissora e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou coligadas, que implique o pagamento de valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte, no prazo estipulado na referida decisão;

(vi) (a) liquidação, dissolução, ou extinção da Emissora e/ou de qualquer das SPEs Investidas até a comprovação da destinação; ou (b) cisão, fusão ou incorporação, envolvendo a Emissora e/ou qualquer das suas Controladas e/ou coligadas, exceto nos seguintes casos: (i) pela incorporação, pela Emissora (de tal forma que a Emissora seja

a incorporadora), de qualquer de suas Controladas e/ou coligadas; ou (ii) cisão, em relação às sociedades de propósito específico e/ou aquelas sociedades que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Emissora e/ou as suas Controladas e/ou coligadas venham a participar; ou (iii) pela incorporação das Controladas pela Emissora ou por qualquer Controlada; (iv) pela incorporação das coligadas pelas Emissora ou por qualquer Controlada; ou (v) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;

**(vii)** obtenção por qualquer pessoa física, seus sucessores legais, ou pessoa jurídica, do controle direto ou indireto da Emissora, sendo certo que, para fins deste item, se houver a obtenção do controle da Emissora por meio de aumento de participação pelos acionistas, sócios, veículos geridos ou veículos administrados ou carteiras administradas pela Nova Milano Investimentos Ltda. (CNPJ nº 12.263.316/0001-55) não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado;

**(viii)** transformação da forma societária da Emissora, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações, em tipo societário em que não seja admitida a emissão das Debêntures;

**(ix)** caso a Emissora deixe de ser companhia aberta registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 80;

**(x)** transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

**(xi)** distribuição de dividendos, o pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja inadimplente com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão ou, caso imediatamente antes de referida distribuição a Emissora descumpra os Índices Financeiros, exceto o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

**(xii)** mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, ou que impossibilitem as atividades atualmente desenvolvidas;

**(xiii)** **(a)** não comprovação pela Emissora de que os recursos líquidos obtidos com as Debêntures foram utilizados na forma descrita na Cláusula 3.5 acima, ou **(b)** utilização, pela Emissora, dos referidos recursos líquidos em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio

ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(xiv) seja declarada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, total ou parcial, desta Escritura ou de quaisquer Documentos da Operação, conforme reconhecido por decisão judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal;

(xv) caso a Emissora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 (“Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário”), sendo certo que a Emissora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;

(xvi) caso esta Escritura ou, por culpa exclusiva da Emissora, o Termo de Securitização ou os demais documentos relacionados à emissão dos CRI, seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;

(xvii) na hipótese de a Emissora e/ou qualquer de suas controladoras e/ou controladas questionar judicialmente a aplicabilidade e validade desta Escritura ou quaisquer cláusulas dos Documentos da Operação; e

(xviii) provarem-se falsas ou enganosas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura desta Escritura, pela Emissora nesta Escritura.

**6.1.2** Os seguintes Eventos de Vencimento Antecipado podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Clausula 6.2 abaixo (“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”):

(i) descumprimento pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures por culpa exclusiva da Emissora, que não seja decorrente da sua vinculação à emissão dos CRI, nos termos previstos nesta Escritura, que não seja sanado, de forma definitiva, ou suspenso por medida judicial, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados: **(a)** de sua constituição,

inclusive no Livro de Registro de Debêntures, ou **(b)** do envio de notificação informando sobre a constituição de qualquer ônus sobre as Debêntures;

(iii) provarem-se incorretas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas quaisquer declarações ou garantias prestadas, na data de assinatura desta Escritura, pela Emissora nesta Escritura, no caso de não serem corrigidas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação da referida incorreção, insuficiência, imprecisão, inconsistência ou desatualização;

(iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de perda de propriedade ou posse direta sofrida pela Emissora e/ou por qualquer Controladas, decorrente de ato ou determinação de Autoridade competente, que afete ativos cujo valor da indenização represente um prejuízo em montante igual ou superior a 10% (dez por cento) sobre o patrimônio líquido da Emissora que constar das últimas demonstrações financeiras anuais auditadas da Emissora, ou valor equivalente em outras moedas;

(v) venda ou transferência de ativos da Emissora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, exceto por alienação realizada no curso ordinário de seus negócios, tais como transferência de estoque e outros ativos imobiliários relacionados aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora (inclusive por meio da transferência de participações societárias), desde que tal transferência não resulte em redução de classificação de risco da Emissora em 2 (dois) ou mais níveis em relação à classificação de risco vigente na data desta Escritura de Emissão, em escala nacional, no momento imediatamente anterior à tal transferência de ativos;

(vi) caso as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirográficas da Emissora;

(vii) não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos e prazos previstos no Termo de Securitização;

(viii) inadimplemento de obrigação pecuniária, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas (na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte;

(ix) protestos de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, em valor individual ou agregado superior ao Valor de Corte, por cujo pagamento a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas seja responsável e que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo legal ou, se não existente, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas tiver ciência da respectiva

ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens e salvo se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;

(x) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pelo Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora, sendo certo que a primeira verificação deverá ocorrer com base nas demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2025 (“Índices Financeiros”):

**(a)** razão entre **(1)** a Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar em relação a aquisição de imóveis e terrenos deduzidas as permutas; e **(2)** o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos); e

Para fins deste item “a”, considera-se como:

“Dívida Líquida”: total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Emissora;

“Contas a Pagar”: valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos, deduzidas as permutas; e

“Patrimônio Líquido”: o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores.

**(b)** razão entre **(1)** Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e **(2)** Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) ou inferior a 0 (zero).

Para fins deste item “b”, considera-se como:

“Dívida Líquida”: total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, acrescido ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos a disponibilidade em caixa e aplicações financeiras da Emissora;

“Contas a Pagar”: valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos;

“Total dos Recebíveis”: soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras;

“Estoques”: valor contido na rubrica Estoques, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos conforme apresentado nas demonstrações financeiras; e

“Custos e Despesas a Apropriar”: conforme indicado nas demonstrações financeiras.

**6.2** Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático estabelecidos na Cláusula 6.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, por deliberação **(a)** de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares de CRI em circulação. A assembleia geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

**6.3** Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação ou, ainda, na hipótese de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, mas em que não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, dos pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima, nos termos da Cláusula 6.4 abaixo.

**6.4** Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar os pagamentos referidos na Cláusula 6.1 acima e o cancelamento da totalidade das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de notificação por escrito a ser enviada pela Debenturista por meio de e-mail, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.12 acima.

**6.5** A Emissora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima, solicitar à Debenturista que convoque Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Debêntures, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e,

consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Assembleia de Pedido de Waiver”, respectivamente).

**6.6** As Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou **(b)** por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em circulação.

## **7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

**7.1** Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

(i) fornecer à Debenturista, caso não estejam disponíveis na CVM:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; **(2)** cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes; **(3)** cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo; e **(4)** declaração do diretor de relações com investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura, a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 e a observância, bem como cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação; e

(b) em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida pela Emissora e que decreta algum Evento de Vencimento Antecipado.

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(iii) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula 9 abaixo, incluindo, mas não



se limitando: **(a)** a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; **(b)** ao registro e à publicação dos atos necessários à Emissão, tais como a RCA da Emissora; **(c)** as despesas com a contratação dos prestadores de serviço pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como o Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação, Escriturador, Auditores Independentes da Devedora, auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e Agência de Classificação de Risco (conforme abaixo definido), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e **(d)** todas as despesas mencionadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação;

(iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(v) manter suas demonstrações financeiras auditadas por qualquer dos seguintes auditores independentes: **PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes** (CNPJ 61.562.112/0001-20), **Ernst & Young Auditores Independentes S/S** (CNPJ 61.366.936/0001-25), **Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes** (CNPJ 49.928.567/0001-11), **Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.** (CNPJ 10.830.108/0001-65, **BDO RCS Auditores Independentes – S/S** (CNPJ 54.276.936/0001-79) ou **KPMG Auditores Independentes Ltda.** (CNPJ 57.755.217/0001-29), ou as empresas que vierem a sucedê-las em razão de qualquer operação de reestruturação societária;

(vi) cumprir todas as determinações da CVM, da B3 e da ANBIMA, conforme o caso, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(viii) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(ix) efetuar recolhimento de quaisquer Tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos Documentos da Operação;

(x) observar e cumprir rigorosamente e fazer com que as suas Afiliadas cumpram a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, incluindo as Leis de Proteção Social (conforme abaixo definido), e **(i)** não utilizar, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(ii)** não incentivar a prostituição, ou ainda relacionado à crimes de natureza ambiental, discriminação de raça e gênero e direitos dos silvícolas, em

especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente **(iii)** assegurar que os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(iv)** cumprir as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(v)** cumprir a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(vi)** deter todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; **(vii)** ter todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xi) cumprir rigorosamente, e fazer com que suas Afiliadas cumpram, com o disposto na legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive a pertinente à regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, à Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada (“Política Nacional do Meio Ambiente”), às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente (“Resoluções do CONAMA”), conforme aplicável, e as demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, ou que tal descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor; Para fins desta Escritura de Emissão, “Efeito Adverso Relevante” significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora, e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Emissora de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação .

(xii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.5 desta Escritura;

(xiii) cumprir todas as obrigações previstas na presente Escritura e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xiv) manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e da Oferta, as declarações, garantias, informações e fatos prestadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

- (xv) fazer com que as informações da Emissora e/ou qualquer Controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representem corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer Controlada da Emissora e sejam devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (xvi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer Controlada da Emissora, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, ou que tal descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xvii) não omitir nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica;
- (xviii) manter os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xix) cumprir as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
- (xx) cumprir, bem como fazer com que seus Representantes (conforme abaixo definido), quaisquer de suas Afiliadas, ou, ainda, quaisquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, conforme o caso cumpram as normas que são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção") e, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas: **(a)** comunicará imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; e **(b)** realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente pelos meios previstos nesta Escritura;
- (xxi) **(a)** não financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; **(b)** não prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem

imprópria; **(c)** não aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto da presente Escritura, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(d)** em todas as suas atividades relacionadas a esta Escritura, cumprir, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis;

(xxii) cuidar para que as informações constantes do seu formulário de referência, elaborado nos termos da Resolução da CVM 80 e disponíveis na página da CVM na internet ("Formulário de Referência"), sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xxiii) cuidar para que os Formulários de Referência **(a)** contenham, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** sejam elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80.

(xxiv) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços da Oferta dos CRI, incluindo o Agente Fiduciário dos CRI contratado no âmbito da Oferta dos CRI;

(xxv) manter contratada durante todo o prazo de vigência da Debêntures, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, entre as Agências de Classificação de Risco Autorizadas, devendo, ainda, divulgar em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet, ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI;

(xxvi) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, o relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco; e

(xxvii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a presente Emissão não serão empregados em: **(a)** qualquer ato tipificado como uma infração às Leis Anticorrupção, e/ou **(b)** quaisquer atos que violem a Leis Ambientais e Trabalhistas.

## 8 DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

**8.1** A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora;
- (iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- (v) as declarações, informações e fatos contidos nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (vi) as informações da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil;
- (vii) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (viii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;

(ix) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(x) cada uma de suas controladas foi devidamente constituída, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

(xi) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;

(xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer Autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiros é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto pela aprovação na RCA da Emissora;

(xiii) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datados de 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, bem como as informações financeiras de 30 de setembro de 2025, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;

(xiv) está em cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis à Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância ou que tal descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xv) está em rigoroso cumprimento da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e

gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Leis de Proteção Social");

(xvi) cumpre rigorosamente o disposto nas Leis Ambientais e Trabalhistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, ou que tal descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas Autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

(xviii) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(xix) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;

(xx) a Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xxi) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;

(xxii) excetuados os recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários não será financiado por outra



captação por meio da emissão de CRI lastreado em debêntures de emissão da Devedora;

(xxiii) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, uma vez que **(i)** não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(ii)** não incentiva a prostituição; **(iii)** os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(iv)** cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(v)** cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(vi)** detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e **(vii)** tem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xxiv) **(a)** não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: **(a.1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e /ou incentivo a prostituição, ou **(a.2)** crime contra o meio ambiente; e **(ii)** suas atividades e propriedades estão em conformidade com a legislação ambiental brasileira;

(xxv) cumpre e faz com que quaisquer sociedades de seu grupo econômico e suas Controladas, seus empregados (independente da sua função ou posição hierárquica), administradores (membros do conselho de administração e diretoria executiva), membros do conselho fiscal, no exercício de suas funções e em benefício da Emissora ("Representantes"), cumpram com quaisquer Leis Anticorrupção, sendo certo que (a) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início da atividade para a qual foi contratado; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistente violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nos termos das Leis Anticorrupção; (e) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência desta Escritura, tomará todas as providências possíveis e necessárias para que não ocorra oferta, promessa, pagamento ou autorização do pagamento em dinheiro, em presentes ou em qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de se beneficiar ilicitamente e/ou seus negócios; (f) tomará todas as providências possíveis e necessárias para não receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não

pretende contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades ilegais, em especial aquelas previstas nas leis que tratam de corrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo; (g) a Emissora e os seus Representantes não: (1) utilizaram ou utilizarão recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (2) praticaram ou praticarão quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) realizaram ou realizarão um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e (h) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xxvi) **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais, anticoncorrenciais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(c)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(d)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

(xxvii) não se encontra, assim como seus respectivos Representantes não se encontram: **(a)** no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(b)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(c)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e **(d)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

(xxviii) as informações constantes do Formulários de Referência são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xxix) os Formulários de Referência **(a)** contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da

Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e **(b)** foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência; e

(xxx) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas respectivas demonstrações financeiras auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações financeiras auditadas publicadas pela Emissora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

## 9 DESPESAS

**9.1 Despesas:** As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pela Debenturista, exclusivamente e por conta e ordem da Emissora, sendo que as despesas iniciais, conforme indicadas no Anexo VII, serão arcadas mediante a retenção do Preço de Integralização, e as demais despesas recorrentes, conforme indicadas no Anexo VII, e Despesas Extraordinárias, conforme o caso, serão arcadas com os recursos do Fundo de Despesas, nos valores detalhados abaixo:

I. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

- (a) pela emissão dos CRI, no valor conforme o Anexo VII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
- (b) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo VII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação 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, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito nas alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento

II. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: **(a)** pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor conforme o Anexo VII, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor conforme o Anexo VII por CCI, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia e ano da parcela (a) acima e as demais nos anos subsequentes. O valor devido no âmbito das alíneas acima já contempla os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento

III. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do Anexo VII;

IV. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: uma parcela de implantação no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze 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; adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos:

a. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Securitizadora e/ou Emissora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

b. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de

trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

c. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

d. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

e. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

f. As parcelas citadas no item “III” 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

g. As parcelas citadas no item “III” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

h. 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.

i. Adicionalmente, a Emissora e/ou a Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (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) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

j. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

k. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

l. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

V. remuneração do agente de liquidação dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo VII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pelas atividades do banco liquidante dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo VII devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação 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, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento

VI. remuneração do escriturador dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor conforme o Anexo VII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pelas atividades de escriturador dos CRI, no valor mensal conforme o Anexo VII devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da



primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação 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, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima já considera os acréscimos dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do banco liquidante e escriturador dos CRI, conforme o caso e aplicável, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

VII. remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual conforme Anexo VII;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor anual conforme o Anexo VII

VIII. Despesas com Remuneração adicional por atos independentes (conforme abaixo definido), se aplicável:

(a) Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R\$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais ou extrajudiciais e excussão de eventuais garantias relacionados à Emissão e/ou ao lastro, (ii) aditamentos aos documentos da Emissão, inclusive relativos a troca de lastros ou garantias; (iii) implementação das decisões tomadas nas reuniões e/ou assembleias, bem como das novas condições estabelecidas para a Emissão em virtude dos aditamentos; (iv) verificações extraordinárias de destinação de recursos e garantias; (v) atendimento de solicitações da Devedora ou de terceiros que sejam relacionadas a reclamações perante os órgãos de defesa do consumidor e/ou processos judiciais, vinculados ao lastro da Emissão e/ou a procedimentos de cobrança praticados pela Devedora ou por terceiros contratados no âmbito da Emissão; (vi) esforços adicionais, quando a Emissão tiver mais de 1 (um) distribuidor mandatado e/ou a liquidação ocorrer em mais de uma data; (vii)

desenvolvimento de funcionalidades, automações e/ou quaisquer customizações dos sistemas da Emissora que se façam necessários para a prestação dos Serviços no âmbito da Emissão; e (viii) realização de estudos, análises, conferências telefônicas e/ou preparação de e-mails relacionados a quaisquer dos itens anteriores.

IX. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos documentos relativos à emissão dos CRI;

X. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

XI. emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;

XII. custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

XIII. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos direitos decorrentes das Debêntures;

XIV. despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos decorrentes das Debêntures, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

XV. as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta dos CRI;

XVI. os custos relativos à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação: **(a)** se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria, **(b)** registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, **(c)** elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta dos CRI, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e **(d)** processo de *due diligence*;

XVII.as despesas com terceiros especialistas, advogados, na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário dos CRI, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora, e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, pagas pelos Titulares de CRI;

XVIII.os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Direitos Creditórios Imobiliários;

XIX.as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI; e

XX.as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes.

**9.1.1** A Securitizadora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”) na Conta Centralizadora, sendo que o Fundo de Despesas terá o valor inicial de R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

**9.1.2** Os valores correspondentes aos Fundos de Despesas serão mantidos em depósito na respectiva Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures; e (ii) a todo e qualquer momento, que o Fundo de Despesas estiver inferior à R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo por Fundo de Despesas”), a Emissora deverá aportar na Conta Centralizadora o montante suficiente para recompor o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor do Fundo de Despesas”).

**9.1.3** O custo da administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Debenturista ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Debenturista.

**9.1.4** Caso as Despesas citadas na Cláusula 9.1 acima venham a ser pagas pela Debenturista, serão essas reembolsadas pela Emissora, em favor da Debenturista, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação pela Debenturista de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**9.1.5** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, visto a falta de recursos no Fundo de Despesas, não sendo possível para a Securitizadora realizar o pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento à Emissora.

**9.1.6** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**9.1.7** Caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado dos CRI e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso da Debenturista contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

**9.1.7.1** Para fins desta Escritura e nos termos do Termo de Securitização, “Patrimônio Separado dos CRI” é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma da Lei 14.430, compostos por **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** a respectiva Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas respectivo; **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” e “ii” acima, conforme aplicável, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

**9.2** Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.1 acima e relacionadas à Oferta dos CRI ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emissora, por meio dos recursos relacionados aos Fundos de Despesas, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários,

custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte físico de documentos, limitadas a serviços de correios e/ou *motoboy*, **(d)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias (“Despesas Extraordinárias”), e **(e)** mediante prévia aprovação, pela Emissora, para despesas de qualquer valor relacionadas ao transporte de pessoas (viagens), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls* (“Despesas Pessoas”).

**9.2.1** Na utilização dos recursos do Fundo de Despesas para o pagamento de quaisquer despesas não elencadas nos Documentos da Operação, a Emissora deverá ser comunicada para ciência do pagamento, de modo que a categorização da respectiva despesa seja devidamente publicizada no relatório mensal da Securitizadora, sem prejuízo do acesso de visualização da Emissora ao internet banking da Conta Centralizadora

**9.2.2** Caso, após o recebimento dessas informações, a Emissora entenda ser necessário esclarecimentos adicionais acerca da despesa, poderá contatar o endereço eletrônico [gestaosec.naofin@vert-capital.com](mailto:gestaosec.naofin@vert-capital.com) para solicitação de esclarecimentos. Persistindo a divergência quanto à despesa, e desde que devidamente fundamentada, a Emissora poderá solicitar à Debenturista a convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI no âmbito do CRI para deliberação sobre o tema.

**9.2.3** Sendo certo que, em cenário de Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá proceder com o pagamento de Despesas Extraordinárias necessárias à preservação, administração e/ou liquidação da operação, independentemente de comunicação prévia à Emissora, mantendo, contudo, a devida publicidade dessas despesas no relatório mensal encaminhado à Emissora e aos Titulares de CRI.

**9.2.4** A Debenturista obriga-se a conceder à Emissora acesso direto de consulta à Conta Centralizadora, via internet banking e com usuário próprio da Emissora (conforme indicações a serem posteriormente tratadas entre as Partes), até o integral cumprimento das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, de forma que a Emissora possa livremente visualizar todos os depósitos, transferências e demais transações da Conta Centralizadora, sem prejuízo, caso estritamente necessário e solicitado pela Emissora, do envio de comprovantes de pagamento realizados com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emissora.

**9.3** Reembolso de Despesas: Caso a Securitizadora venha a arcar, com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado que não sejam o Fundo de Despesas, com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Emissora, inclusive as Despesas Extraordinárias previstas na Cláusula 9.2 acima, nos termos desta Escritura dos demais documentos relativos à emissão dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso junto à Emissora de tais despesas com

recursos que não sejam do Patrimônio Separado dos CRI, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

**9.4** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em Certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A e/ou Banco Bradesco S.A. e suas controladas (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Debenturista, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, 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. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**9.5** A aplicação em investimentos que não os Investimentos Permitidos configurará a hipótese prevista na cláusula 9.8 e no item (iv) da cláusula 13.1, ambas do Termo de Securitização, nos termos da regulamentação aplicável.

**9.6** Recomposição do Fundo de Despesas. Observadas as disposições acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, atualizados anualmente pelo IPCA desde a Data de Início da Rentabilidade, a Securitizadora deverá notificar a Emissora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para atingir o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), estando a Emissora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

**9.7** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivo CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Debenturista à Emissora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Debenturista.

**9.8** A Emissora, por si e por suas controladas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo comprovado, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do comprovado descumprimento, pela

Emissora, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Emissora serem comprovadamente falsas, incorretas ou inexatas nas datas em que forem prestadas as declarações; (iii) dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais relacionadas à Operação e aos Documentos da Operação promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, os Empreendimentos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado dos CRI ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas comprovadas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista. O dever de indenizar da Emissora não é aplicável no caso de tais perdas e danos forem diretamente resultantes de dolo ou culpa grave por parte da Securitizadora e devidamente comprovadas.

**9.9** Sem prejuízo do previsto na Cláusula 7.1 acima, e nesta Escritura, a Emissora assume, ainda, a obrigação de indenizar, isentar e/ou prontamente defender a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de quaisquer prejuízos causados à Securitizadora, comprovadamente por culpa ou dolo da Emissora.

**9.9.1** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Debenturista tendo por origem qualquer ação, omissão ou fato decorrente de ou relacionado a esta Escritura e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, atribuível direta e comprovadamente a ato doloso realizado pela Emissora, esta deverá (i) contratar escritório de advocacia especializado para condução da defesa da Securitizadora, a ser escolhido de mútuo acordo entre as Partes; e (ii) reembolsar o montante total pago pela Securitizadora ou pagar eventual montante devido e ainda não pago, resultante de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade correlata.

**9.10** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora tendo por origem ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente de responsabilidade da Emissora, esta deverá reembolsar ou pagar o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as



Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

**9.11** A obrigação de indenização prevista nesta cláusula abrange, inclusive o reembolso de comprovadas custas processuais e honorários advocatícios arbitrados judicialmente que venham a ser incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado dos CRI, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. As Partes desde já concordam que a Emissora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas partes relacionadas.

**9.12** A Emissora deverá reembolsar ou pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula 9 no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula.

## **10 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

**10.1** Após a emissão dos CRI, somente após a orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, a Debenturista poderá exercer seu direito em relação às Debêntures e deverá se manifestar conforme lhe for orientado pelos Titulares de CRI. Caso **(i)** a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Debenturista deverá 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 respectivos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Debenturista qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

## **11 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**11.1** A Emissora contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI, devendo ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, de modo a atender o § 11 do artigo 33 da Resolução CVM 60, considerando o público alvo da Oferta dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos normativos da ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://data.vert-capital.app> (neste

website buscar por “167” e selecionar a presente Emissão. Clicar em “Documentos” e selecionar o relatório de rating mais recente), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

**11.1.1** A substituição da Agência de Classificação de Risco deverá ser deliberada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização. Caso a substituição da Agência de Classificação de Risco se dê pelas seguintes entidades, tal aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser pela **não** substituição, presumindo-se no caso de não instalação em segunda convocação ou de não atingimento dos quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização, a aprovação de referida substituição: **(i)** Moody’s América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou **(ii)** Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33 (“Agências de Classificação de Risco Autorizadas”).

**11.1.2** A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, desde que observado o disposto na Cláusula 11.1.1 acima, **(i)** caso descumpra a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco para os CRI; **(ii)** caso descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; **(iii)** caso haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iv)** se assim for decidido em comum acordo entre a Securitizadora e a Agência de Classificação de Risco.

**12 DISPOSIÇÕES GERAIS**

**12.1** Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

*Para a Emissora*

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22

CEP 01455-000 | São Paulo, SP

At.: Diretoria Financeira

E-mail: tesouraria@even.com.br; juridicosocietario@even.com.br

Telefone: (11) 3377-3699

*Para a Debenturista*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros

CEP 05407-003 | São Paulo, SP

At.: Luiz Renan Toffanin da Silva

Tel.: (11) 3385-1800

E-mail: gestaosec.naofin@vert-capital.com

*Para o Agente Fiduciário dos CRI*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros

São Paulo, SP, CEP 05.425-020

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)/  
[vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br) (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

**12.1.1** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura devem ser sempre realizadas por escrito de maneira física ou eletrônica (e-mail), para os endereços acima, e serão consideradas recebidas **(i)** no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e **(ii)** no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

**12.1.2** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

**12.1.3** Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: [vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br), responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI. "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

**12.2** Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem

constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**12.3 Custos de Registro:** Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

**12.4 Lei aplicável:** Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**12.5 Irrevogabilidade:** Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

**12.6 Independência das disposições da Escritura:** Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**12.7 Título Executivo Extrajudicial:** Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

**12.8** As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

**12.9** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

**12.9.1** Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta Escritura, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

**12.10** Foro: As partes elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, de forma eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 24 de novembro de 2025.

*(páginas de assinaturas seguem)*

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.)*

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

DocuSigned by

*Marcelo Dyle*

Assinado por: MARCELO DYLE 21618825895  
CPF: 21618825895  
Data/Hora da Assinatura: 24/11/2025 | 18:50:52 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC SAFEWEB RFB v1  
-----AST1BE70Y126465-----

DocuSigned by

*Marcelo Estela Moraes*

Assinado por: MARCO ROYANA MORAES 0294098555  
CPF: 0294098555  
Data/Hora da Assinatura: 24/11/2025 | 18:04:58 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC SAFEWEB RFB v1  
-----B580U1TB5AC424-----

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

DocuSigned by

*Carlos Pereira Martins*

Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS 38185195870  
CPF: 38185195870  
Data/Hora da Assinatura: 24/11/2025 | 18:34:32 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: ViduoConferAnoia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB 05  
-----S5UCDF5FACB9A54-----

# ANEXO I

## Cronograma de Pagamentos

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures					
#	Datas de Pagamento das Debêntures	Incorpora Juros?	Pagamento de Juros?	Amortização?	% Amortizado
01	13/01/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
02	12/02/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
03	12/03/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
04	13/04/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
05	13/05/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
06	11/06/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
07	13/07/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
08	13/08/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
09	11/09/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
10	13/10/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
11	12/11/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
12	11/12/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
13	13/01/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
14	11/02/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
15	11/03/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
16	13/04/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
17	13/05/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
18	11/06/2027	Não	SIM	Não	0,0000%



19	13/07/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
20	12/08/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
21	13/09/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
22	13/10/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
23	11/11/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
24	13/12/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
25	13/01/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
26	11/02/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
27	13/03/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
28	12/04/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
29	11/05/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
30	13/06/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
31	13/07/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
32	11/08/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
33	13/09/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
34	11/10/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
35	13/11/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
36	13/12/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
37	11/01/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
38	09/02/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
39	13/03/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
40	12/04/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
41	11/05/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
42	13/06/2029	Não	SIM	Não	0,0000%

43	12/07/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
44	13/08/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
45	13/09/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
46	10/10/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
47	13/11/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
48	13/12/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
49	11/01/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
50	13/02/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
51	13/03/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
52	11/04/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
53	13/05/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
54	13/06/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
55	11/07/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
56	13/08/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
57	12/09/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
58	11/10/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
59	13/11/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
60	12/12/2030	Não	SIM	SIM	20,0000%
61	13/01/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
62	13/02/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
63	13/03/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
64	10/04/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
65	13/05/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
66	11/06/2031	Não	SIM	SIM	25,0000%

67	11/07/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
68	13/08/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
69	11/09/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
70	13/10/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
71	13/11/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
72	11/12/2031	Não	SIM	SIM	33,3333%
73	13/01/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
74	12/02/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
75	11/03/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
76	13/04/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
77	13/05/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
78	11/06/2032	Não	SIM	SIM	50,0000%
79	13/07/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
80	12/08/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
81	13/09/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
82	13/10/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
83	11/11/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
84	13/12/2032	Não	SIM	SIM	100,0000%

## ANEXO II

### Tabela “a”

#### Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Imóvel	RGI	Matrícula	Endereço	Proprietário e CNPJ	Está sob regime de incorporação?	Possui habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Faena	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 157.842	Rua Diogo Moreira, nº 222	12.360.052/0001-58	Sim	Não	86.500.000,00	25%	Não
Casa Madalena	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 173.608	Rua Harmonia, nº 862	39.522.429/0001-84	Sim	Não	40.059.979,12	11%	Não
Arizona	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 304.646	Rua Arizona, nº 1002	30.435.109/0001-12	Sim	Não	38.511.344,84	11%	Não
São Paulo Bay	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 319.979	Av Duquesa de Goiás, nº 571	37.685.080/0001-76	Sim	Não	41.602.405,16	12%	Não
Joaquim	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 288.468	Rua Joaquim Guarani, nº 322	33.148.052/0001-69	Sim	Não	3.733.349,60	1%	Não
Casa Alto de Pinheiros	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 165.104	Av. Diógenes Ribeiro de Lima, nº 2440	18.247.215/0001-77	Sim	Não	9.470.612,95	3%	Não
Madre	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 225.312	Rua Madre de Deus, nº 503	33.378.408/0001-50	Sim	Não	14.867.718,59	4%	Não
Marquise Vila Mariana	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 140.623	Rua França Pinto, nº 110	38.014.060/0001-36	Sim	Não	4.171.571,75	1%	Não

Esther	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 141.579	Rua Manuel da Nóbrega, nº 950	30.365.016/0001-69	Sim	Não	53.297.763,63	15%	Não
Casa Sabiá	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 255.166	Av. Sabiá, nº 598	34.037.628/0001-83	Sim	Não	57.785.254,36	17%	Não

Tabela “b”

## DEMONSTRATIVO DE VINCULAÇÃO DOS RECURSOS DESPENDIDOS E PROGRAMADOS CONFORME ORÇAMENTOS

<b>Empreendimento Imobiliário</b>	<b>Orçamento Total (A)</b>	<b>Valores a serem gastos no âmbito da Emissão C = (A - B)</b>	<b>Valores a serem destinados em função de outros CRIs (D)</b>	<b>Diferença entre: (a) os valores a serem gastos no âmbito da Emissão e (b) Valores a serem destinados em função de outros CRIs E = (C – D)</b>
	<b>(R\$)</b>	<b>(R\$)</b>	<b>(R\$)</b>	<b>(R\$)</b>
Faena	701.500.000,00	615.000.000,00	86.500.000,00	86.500.000,00
Casa Madalena	213.386.250,00	173.326.270,88	40.059.979,12	40.059.979,12
Arizona	192.511.344,84	154.000.000,00	38.511.344,84	38.511.344,84
São Paulo Bay	495.704.550,25	454.102.145,09	41.602.405,16	41.602.405,16
Joaquim	114.174.078,15	110.440.728,55	3.733.349,60	3.733.349,60
Casa Alto de Pinheiros	131.483.500,43	122.012.887,47	9.470.612,95	9.470.612,95
Madre	190.884.472,06	176.016.753,47	14.867.718,59	14.867.718,59
Marquise Vila Mariana	92.295.353,66	88.123.781,91	4.171.571,75	4.171.571,75
Esther	132.450.027,89	79.152.264,27	53.297.763,63	53.297.763,63
Casa Sabiá	260.664.985,25	202.879.730,89	57.785.254,36	57.785.254,36
<b>Total</b>	<b>2.525.054.562,54</b>	<b>2.175.054.562,54</b>	<b>350.000.000,00</b>	<b>350.000.000,00</b>

**ANEXO III****Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos referentes às Despesas Futuras****Cronograma Tentativo e Indicativo de utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários**

Despesas a serem incorridas pela Emissora para aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (valores em reais)																
Projeto	Empreendimento Imobiliário	(%) (*)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) (*)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre e fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
				2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2032	2033
				R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
EVEN SP 121 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Faena	25 %	86.500.000,00	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86	12.357.142,86						
EVEN SP 105 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Casa Madalena	11 %	40.059.979,12	3.564.473,34	3.587.613,94	6.495.350,72	11.541.377,05	7.978.430,79	6.200.071,76	692.661,52						
KONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Arizona	11 %	38.511.344,84	8.252.431,04	8.252.431,04	8.252.431,04	8.252.431,04	5.501.620,69								



REAL PARQUE S.A.	São Paulo Bay	12 %	41.602.405,16	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65	5.200.300,65					
TULUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Joaquim	1%	3.733.349,60	3.733.349,60												
ESP 96/13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Casa Alto de Pinheiros	3%	9.470.612,95	9.470.612,95												
PIANEMO EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Madre	4%	14.867.718,59	14.867.718,59												
FRANÇA PINTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Marquise Vila Mariana	1%	4.171.571,75	4.171.571,75												
RUIRU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Esther	15 %	53.297.763,63	26.648.881,81	26.648.881,81											
KANGAROO SABIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Casa Sabiá	17 %	57.785.254,36	28.892.627,18	28.892.627,18											
<b>Total</b>		<b>100 %</b>	<b>350.000.000,00</b>	<b>117.159.109,77</b>	<b>84.938.997,47</b>	<b>32.305.225,26</b>	<b>37.351.251,59</b>	<b>31.037.494,98</b>	<b>23.757.515,26</b>	<b>18.250.105,02</b>	<b>5.200.300,65</b>	-	-	-	-	-

(\*) Os valores e percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na primeira Data de Integralização, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

**ANEXO IV**

**Cronograma histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral**

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Em milhares de reais)	
2022	R\$ 1.521.258.492
2023	R\$ 1.434.206.523
2024	R\$ 1.497.190.176
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.452.655.191</b>

*\*Valores extraídos das demonstrações financeiras da Emissora.*

**ANEXO V**

**MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

Aos cuidados de

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros

São Paulo, SP, CEP 05.425-020

At.: Eugênia Souza

Período: [●].[●].[●] até [●].[●].[●]

Com cópia para:

**VERT COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

At.: [●]

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 43.470.988/0001-65 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.300.329.520, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Emissora”), vem, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5.3 do “*Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*”, celebrado em 24 de novembro de 2025 (“Escritura de Emissão”), conforme aditado em [●] de [●] de [●], atestar que, no período compreendido entre [●] e [●], a Emissora destinou R\$ [●] ([●] reais) dos recursos captados por meio das Debêntures para os fins imobiliários

descritos abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R\$ [●]
Valor total desembolsado à Emissora									R\$ [●]
Saldo a destinar									R\$ [●]
Valor Total da Oferta									R\$ [●]

Acompanha a presente declaração os comprovantes dos gastos, na forma do Anexo A à presente declaração.

A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

Atenciosamente,  
**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**  
*(inserir assinaturas)*

**ANEXO VI**

**Modelo do Boletim de Subscrição das Debêntures**

**BOLETIM Nº 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 17ª (DÉCIMA SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

<b>EMISSIONA</b> Even Construtora e Incorporadora S.A.		<b>C.N.P.J.</b> 43.470.988/0001-65
<b>LOGRADOURO</b> Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22		<b>BAIRRO</b> Jardim Europa
<b>CEP</b> 01455-000	<b>CIDADE</b> São Paulo	<b>U.F.</b> SP

**CARACTERÍSTICAS**

17ª (décima sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A. (“Debêntures”, “Emissão” e “Companhia”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*”, celebrado em 24 de novembro de 2025 entre a Companhia e a Vert Companhia Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures”). A Emissão das Debêntures foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 24 de novembro de 2025, devidamente registrada na JUCESP em [●] de [●] de 2025, sob o nº [●] e divulgada na página na rede mundial de computadores da Emissora e no sistema eletrônico disponível na página da Comissão de Valores Mobiliários na rede mundial de computadores

**DEBÊNTURES SUBSCRITAS**

<b>QTDE. SUBSCRITA</b>  350.000	<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)</b>  1.000,00	<b>VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$)</b>  R\$ 350.000.000,00
---------------------------------------	---	--

**FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

☐ **Em conta corrente nº [●] | Banco nº[●] ([●]) | Agência nº [●]**

☐ **Moeda corrente nacional**

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Emissora a ser por ela oportunamente indicada.

A Escritura de Emissão de Debêntures está disponível no seguinte endereço: na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000.

**Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures.**

São Paulo, [●] de [●] de 2025

**SUBSCRITOR**

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Nome: [●]

Cargo: [●]

**CNPJ**

25.005.683/0001-09



**ANEXO VII****Tabela de Despesas**

<b>Despesas com a Emissão * Despesas Únicas e primeiras parcelas</b>													
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nº 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\$ 78.000,00	0,00%	Não	R\$ 78.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 78.000,00	R\$ 78.000,00
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 das CCI's	Única	1	R\$ 6.335,00	0,00%	Não	R\$ 6.335,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 6.335,00	R\$ 6.335,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R\$ 14.169,00	0,00%	Não	R\$ 14.169,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 14.169,00	R\$ 14.169,00
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\$ 20.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 23.323,62	R\$ 349,85	R\$ 1.084,55	R\$ 21.889,21	R\$ 23.323,62
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Administração	Única	1	R\$ 2.000,00	14,25 %	Sim	R\$ 2.332,36	R\$ 34,99	R\$ 108,45	R\$ 2.188,92	R\$ 2.332,36
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Escriturador	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 3.600,00	9.65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Custodiante	Registro das CCI	Única	1	R\$ 4.000,00	9.65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Custodiante	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 4.000,00	9,65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Primeira Parcela	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
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
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R\$ 15.000,00	14,25%	Sim	R\$ 17.492,71	R\$ 262,39	R\$ 813,41	R\$ 16.416,91	R\$ 17.492,71
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Implantação	Única	1	R\$ 5.000,00	14,25%	Sim	R\$ 5.830,90	R\$ 87,46	R\$ 271,14	R\$ 5.472,30	R\$ 5.830,90
Total						R\$ 159.834,00			R\$ 155.491,42	R\$ 797,36	R\$ 2.471,82	R\$ 152.222,24	R\$ 155.491,42

Despesas Recorrentes	* Despesas com as demais parcelas												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nº 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	Semestral	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	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\$ 6.335,00	0,00%	Não	R\$ 6.335,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 6.335,00	R\$ 38.010,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Mensal	6	R\$ 2.000,00	14,25%	Sim	R\$ 2.332,36	R\$ 34,99	R\$ 108,45	R\$ 2.188,92	R\$ 13.994,17
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 3.600,00	9,65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 4.000,00	9,65%	Sim	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Parcela Anual	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
Vórtx Serviços Fiduciários Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R\$ 15.000,00	14,25%	Sim	R\$ 17.492,71	R\$ 262,39	R\$ 813,41	R\$ 16.416,91	R\$ 17.492,71
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contabilidade Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R\$ 620,00	0,00%	Não	R\$ 620,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 620,00	R\$ 3.720,00
BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R\$ 5.000,00	14,25%	Sim	R\$ 5.830,90	R\$ 87,46	R\$ 271,14	R\$ 5.472,30	R\$ 5.830,90
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Fiduciário	Verificação de Destinação	Semestral	1	R\$ 1.200,00	9,65%	Sim	R\$ 1.328,17	R\$ 19,92	R\$ 61,76	R\$ 1.246,49	R\$ 1.328,17
<b>Total</b>						<b>R\$ 41.255,00</b>			<b>R\$ 37.610,11</b>	<b>R\$ 443,33</b>	<b>R\$ 1.374,31</b>	<b>R\$ 35.792,47</b>	<b>R\$ 84.546,92</b>

Despesas Extraordinárias		* Despesas de custos estimados com possíveis aditamentos e assembléias											
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nº de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
VERT Companhia Securitizadora	25.005.683/0001-09	ADM do P.S	Hora-homem			R\$ 770,00	9,65%	Sim	R\$ 852,24	R\$ 12,78	R\$ 39,63	R\$ 799,83	R\$ 0,00
													R\$ 0,00
<b>Total</b>						<b>R\$ 770,00</b>			<b>R\$ 852,24</b>	<b>R\$ 12,78</b>	<b>R\$ 39,63</b>	<b>R\$ 799,83</b>	<b>R\$ 0,00</b>

**ANEXO V**

---

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

como emissora da CCI (conforme definido abaixo):

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na Categoria “S2”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.492.307, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 (“Instituição Custodiante”).

Sendo a Securitizadora e a Instituição Custodiante doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”;

Resolvem as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) a Devedora (conforme definido abaixo) emitirá 350.000 (trezentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada (“Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão das Debêntures”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.*”, celebrado em 24 de novembro de 2025 entre a Devedora e a Emissora (“Escritura de Emissão”);
- (ii) a Emissora, após a subscrição da totalidade das Debêntures, será a única titular das Debêntures e possuirá direito de crédito em face da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração

(conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão (sendo os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures, “Direitos Creditórios Imobiliários”);

- (iii) os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures serão adquiridos pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI (conforme abaixo definido);
- (iv) a Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, para representar os Direitos Creditórios Imobiliários, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante (“CCI”);
- (v) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários com registro de companhia securitizadora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 e seu parágrafo único, da Lei 14.430 (conforme definido abaixo);
- (vi) a Securitizadora realizará a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures, aos certificados de recebíveis imobiliários da 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão, em série única, da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), os quais serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente) conforme condições estabelecidas no “*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Even Construtora E Incorporadora S.A.*”, a ser celebrado entre, o Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) a Emissora (“Termo de Securitização”); e
- (vii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

## 1. DEFINIÇÕES



**1.1.** São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

<u>“ANBIMA”</u>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“B3”</u>	significa a <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM.
<u>“Bradesco BBI”</u>	significa o <b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93.
<u>“CCI”</u>	Tem o significado previsto no item (iv) do Considerando.
<u>“Código _____ de Processo Civil”</u>	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	significa a conta corrente nº 98698-3, agência nº 0910, no Banco Itaú Unibanco (341) de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados.
<u>“Contrato _____ de Distribuição”</u>	significa <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Even Construtora e Incorporadora S.A.”</i> , celebrado em 24 de novembro de 2025 entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores para reger a distribuição dos CRI.
<u>“Coordenadores”</u>	Significa o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, em conjunto.
<u>“Coordenador Líder”</u>	Significa a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 29º e 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

<u>“Direitos Creditórios Imobiliários”</u>	significado previsto no item (ii) do Considerando.
<u>“CRI”</u>	significado previsto no item (vi) do Considerando.
<u>“CVM”</u>	significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u>	significa a data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de dezembro de 2025.
<u>“Debêntures”</u>	Tem o significado previsto no item (i) do Considerando.
<u>“Devedora”</u>	significa a <b>EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.</b> , sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 22, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o nº 35.300.329.520.
<u>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”</u>	Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, entende-se <u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> por <b>(i)</b> com relação a qualquer obrigação realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e <b>(ii)</b> com relação a qualquer obrigação que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u>	significa os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo II à Escritura de Emissão.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	significado previsto no preâmbulo.
<u>“Escritura de Emissão”</u>	significado previsto no preâmbulo.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	significa a <b>VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Investidores”</u>	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do

<u>Qualificados</u>	artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30.
<u>“Lei 10.931”</u>	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei 14.430”</u>	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma da Lei 14.430, compostos por <b>(i)</b> todos os valores e créditos decorrentes dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; <b>(ii)</b> a respectiva Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo o Fundo de Despesas respectivo; <b>(iii)</b> as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” e “ii” acima, conforme aplicável, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Securitizadora”</u> ou <u>“Emissora”</u>	significa a <b>VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Sistema de Negociação”</u>	conforme definido na Cláusula 3.6 abaixo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Termo de Securitização”</u>	tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo.
<u>“Titular da CCI”</u>	significa o titular da CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários, a qualquer tempo.

## 2. OBJETO

**2.1.** Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Securitizadora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures.

## 3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

**3.1. Série e Número.** A presente emissão será realizada em série única.

**3.2. Valor Total da Emissão.** O valor total da emissão da CCI será de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), que corresponde à integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Debêntures.

**3.3. Quantidade e Valor Nominal.** A Securitizadora, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral para representar 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários, correspondentes às Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 3.1 acima e 3.2 acima.

**3.4. Condições da Emissão e Custódia.** A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

**3.4.1.** Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações constantes no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.4.2.** A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato “*microsoft excel*”, no layout informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.4.3.** A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI (“Titular da CCI”), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

**3.4.4.** Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas Partes dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

**3.4.5.** A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da

CCI realizado na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário a comprovação da vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

**3.5. Documentos Comprobatórios.** A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.6. Negociação.** Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 ("Sistema de Negociação").

**3.6.1.** Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso e respeitado os termos e condições previstos no Termo de Securitização.

**3.6.2.** Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

**3.7. Prazo e Data de Vencimento.** O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.8. Pagamento do Valor Nominal.** Ressalvadas as hipóteses de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão) e Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura de Emissão) e Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definidos na Escritura de Emissão), o valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, será pago nas datas previstas no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.9. Forma.** A CCI será emitida sob a forma escritural.

**3.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.** Os Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures não serão atualizados monetariamente. A remuneração dos Direitos Creditórios Imobiliários, e consequentemente, da CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão, na forma prevista do Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.11. Local e Forma de Pagamento.** Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, oriundo das Debêntures, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão, na Conta Centralizadora.

**3.12. Destinação dos Recursos.** Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI estarão vinculados à destinação prevista na Escritura de Emissão.

**3.13. Encargos Moratórios.** Os encargos moratórios dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.14. Multas e Penalidades.** As multas e penalidades dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.15. Vencimento Antecipado.** Conforme previsto na Escritura de Emissão, os Direitos Creditórios Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão.

**3.16. Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.** Haverá resgate antecipado da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Debêntures, por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

**3.17. Resgate Antecipado Facultativo Total.** Haverá resgate antecipado da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Debêntures, por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

**3.18. Resgate Antecipado Obrigatório.** Haverá resgate antecipado da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Debêntures, por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

**3.19. Oferta de Resgate Antecipado.** Haverá resgate antecipado da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Debêntures, por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

**3.20. Amortização Extraordinária Facultativa.** Haverá amortização extraordinária da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Debêntures, por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

**3.21. Empreendimentos Imobiliários Vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários.** Os Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários estão indicados no Anexo II à Escritura de Emissão.

**3.22. Dívida Líquida e Certa.** Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Securitizadora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

**3.23. Compensação.** Os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Securitizadora, ou eventuais

sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**3.24. Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de CCI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**3.25. Emissão de CRI.** A totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, objeto desta Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures, servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

**3.26. Aditamento.** Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Direitos Creditórios Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

#### **4. AUSÊNCIA DE GARANTIAS**

**4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária.** Tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º, da Lei 10.931.

**4.2. Emissão sem Garantia Fidejussória.** A CCI será emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Securitizadora não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

#### **5. DESPESAS**

**5.1.** Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização. No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Devedora se obriga a arcar diretamente com as despesas, na forma prevista na Escritura de Emissão.

**5.2.** A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) **Registro e Implantação da CCI.** Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo 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; e

- (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**5.3.** 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), 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.

**5.4.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida nos termos desta Cláusula 5, sobre os débitos em atraso incidirão (i) multa não compensatória, de 2% (dois por cento), e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

**5.5.** A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral, custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI.

**5.6.** Não integram, ainda, a remuneração da Instituição Custodiante todas as despesas de utilização e registro, e demais despesas que venham a ser criadas pelos sistemas da B3, as quais serão integralmente reembolsadas pela Securitizadora.

**5.7.** Todas as despesas, tais como honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e notificações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer em razão do papel de custodiante e registradora da(s) CCI que exerce por força desta Escritura de Emissão de CCI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer) e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido.

**5.8.** Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão

arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão.

## **6. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**6.1. Declarações da Securitizadora.** A Securitizadora declara e garante, na data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI que:

- (a) entregou, na presente data, à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;
- (b) os Direitos Creditórios Imobiliários e a Escritura de Emissão de CCI existem e são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Securitizadora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;
- (c) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (d) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Direitos Creditórios Imobiliários;
- (e) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Direitos Creditórios Imobiliários e à esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI, (ii) o depósito judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão de CCI, ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Securitizadora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários e à CCI;
- (f) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (g) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

**6.2. Obrigações da Instituição Custodiante.** Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (a) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original deste nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- (d) assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro da CCI;
- (e) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI;
- (f) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão; e
- (g) na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração desse registro constante do Termo de Securitização.

**6.3.** À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

**6.4.** Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

**6.5.** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

**6.6.** A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

## **7. COMUNICAÇÕES**

**7.1.** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser

sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) *para a Securitizadora:*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros  
São Paulo – SP, CEP 05407-003  
At: Luiz Renan Toffanin da Silva  
Tel.: (11) 3385-1800  
E-mail: gestaosec.naofin@vert-capital.com

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros  
CEP 05.407-003, São Paulo – SP  
At.: Luiz Renan Toffanin da Silva  
Tel.: (11) 3385-1800  
E-mail: custodia@vert-capital.com

**7.2.** Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

**7.3.** A mudança, tanto pela Securitizadora quanto pela Instituição Custodiante, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de fato relevante informando a alteração do endereço, sendo certo que, se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra Parte, as referidas comunicações serão consideradas como entregues no antigo endereço.

**8. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**8.1.** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

**8.2.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante.

**8.3.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da correção de erros não materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) das alterações já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI; (iii) das alterações decorrentes de exigências formuladas pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, conforme aplicável; ou (iv) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora e aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e/ou dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e/ou para os titulares dos CRI.

**8.4.** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pela Securitizadora e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**8.5.** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

**8.6.** Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

**8.7.** A Securitizadora e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

**8.8.** Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931.

**8.9.** A Securitizadora e a Instituição Custodiante declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; e (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter

ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

**8.10.** As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação de Securitização, estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação de Securitização, conforme necessário.

**8.11.** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão de CCI, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

**8.11.1.** 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, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

**8.11.2.** Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

## **9. LEI E FORO**

**9.1.** Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

**9.2.** Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 24 de novembro de 2025.

*(As assinaturas seguem na página seguinte)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)*



(Página de Assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado entre a Vert Companhia Securitizadora e Vert Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by  
*Carlos Pereira Martins*  
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS 38185105870  
CPF: 38185105870  
Data/Hora da Assinatura: 24/11/2025 | 22:19:44 BRT  
ID: ICP-Brasil, OU: VideoConferência  
C: BR  
Emprego: AG Contador RFB-GS  
-38000P-5F-A3044E4-

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by  
*Andra Meryda Vedeira*  
Assinado por: ANDREA MERYDA VEDEIRA 35108378804  
CPF: 35108378804  
Data/Hora da Assinatura: 24/11/2025 | 22:11:50 BRT  
ID: ICP-Brasil, OU: VideoConferência  
C: BR  
Emprego: AG Contador RFB-GS  
-338A73573D854C8-

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

ANEXO I

Cédula de Crédito Imobiliário			Data de Emissão: 15 de dezembro de 2025 (“Data de Emissão”)				
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	Única	Número	1		Tipo de CCI	Integral	
1. Emissora							
Razão Social: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 25.005.683/0001-09							
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde , nº 2365							
Complemento	2365, Pinheiros		Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 05407-003
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 48.967.968/0001-18							
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365							
Complemento	11º andar, Pinheiro		Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 05.407-003
3. Devedora							
Razão Social: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.							
CNPJ: 43.470.988/0001-65							
Endereço: Rua Hungria, nº 1400							
Complemento	Jardim Europa	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
4. Título							

“Instrumento Particular de Escritura da 17ª (décima sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Even Construtora e Incorporadora S.A.”, celebrado em 24 de novembro de 2025 entre a Devedora e a Emissora (“Escritura de Emissão”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única da 17ª (décima sétima) emissão da Devedora, para colocação privada (“Debêntures”).

5. Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários

O Valor Total da CCI é de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) na Data da Emissão, nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças” (“Escritura de Emissão de CCI”).

6. Identificação dos Imóveis Lastro:

Imóvel	RGI	Matrícula	Endereço	Proprietário e CNPJ	Está sob regime de incorporação?	Possui habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Faena	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 157.842	Rua Diogo Moreira, nº 222	12.360.052/00 01-58	Sim	Não	86.500.000,00	25%	Não
Casa Madalena	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 173.608	Rua Harmonia, nº 862	39.522.429/00 01-84	Sim	Não	40.059.979,12	11%	Não
Arizona	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 304.646	Rua Arizona, nº 1002	30.435.109/00 01-12	Sim	Não	38.511.344,84	11%	Não
São Paulo Bay	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 319.979	Av Duquesa de Goiás, nº 571	37.685.080/00 01-76	Sim	Não	41.602.405,16	12%	Não
Joaquim	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 288.468	Rua Joaquim Guarani, nº 322	33.148.052/00 01-69	Sim	Não	3.733.349,60	1%	Não
Casa Alto de Pinheiros	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 165.104	Av. Diógenes Ribeiro de Lima, nº 2440	18.247.215/00 01-77	Sim	Não	9.470.612,95	3%	Não

Madre	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 225.312	Rua Madre de Deus, nº 503	33.378.408/00 01-50	Sim	Não	14.867.718, 59	4%	Não
Marquise Vila Mariana	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 140.623	Rua França Pinto, nº 110	38.014.060/00 01-36	Sim	Não	4.171.571,7 5	1%	Não
Esther	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 141.579	Rua Manuel da Nóbrega, nº 950	30.365.016/00 01-69	Sim	Não	53.297.763, 63	15%	Não
Casa Sabiá	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Matrícula nº 255.166	Av. Sabiá, nº 598	34.037.628/00 01-83	Sim	Não	57.785.254, 36	17%	Não
<b>7. Condições da Emissão</b>									
Prazo e Data de Vencimento	As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.555 (dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro 2032 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).								
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.								
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“ <u>Remuneração</u> ”). A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI) decorridos, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.								
Pagamento da Amortização	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, amortização extraordinária, ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será pago nas datas previstas no cronograma consta do <u>Anexo II</u> a Escritura de Emissão de CCI.								

Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga conforme cronograma constante do Anexo II a Escritura de Emissão de CCI (cada uma, uma “ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”)
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> , ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
<b>8. Garantia Real Imobiliária</b>	
Não há.	

**ANEXO II****Cronograma de Pagamento das Debêntures**

<b>Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures</b>					
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento das Debêntures</b>	<b>Incorpora Juros?</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>	<b>Amortização?</b>	<b>% Amortizado</b>
01	13/01/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
02	12/02/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
03	12/03/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
04	13/04/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
05	13/05/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
06	11/06/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
07	13/07/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
08	13/08/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
09	11/09/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
10	13/10/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
11	12/11/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
12	11/12/2026	Não	SIM	Não	0,0000%
13	13/01/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
14	11/02/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
15	11/03/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
16	13/04/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
17	13/05/2027	Não	SIM	Não	0,0000%

18	11/06/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
19	13/07/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
20	12/08/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
21	13/09/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
22	13/10/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
23	11/11/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
24	13/12/2027	Não	SIM	Não	0,0000%
25	13/01/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
26	11/02/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
27	13/03/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
28	12/04/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
29	11/05/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
30	13/06/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
31	13/07/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
32	11/08/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
33	13/09/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
34	11/10/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
35	13/11/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
36	13/12/2028	Não	SIM	Não	0,0000%
37	11/01/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
38	09/02/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
39	13/03/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
40	12/04/2029	Não	SIM	Não	0,0000%

41	11/05/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
42	13/06/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
43	12/07/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
44	13/08/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
45	13/09/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
46	10/10/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
47	13/11/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
48	13/12/2029	Não	SIM	Não	0,0000%
49	11/01/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
50	13/02/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
51	13/03/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
52	11/04/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
53	13/05/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
54	13/06/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
55	11/07/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
56	13/08/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
57	12/09/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
58	11/10/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
59	13/11/2030	Não	SIM	Não	0,0000%
60	12/12/2030	Não	SIM	SIM	20,0000%
61	13/01/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
62	13/02/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
63	13/03/2031	Não	SIM	Não	0,0000%



64	10/04/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
65	13/05/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
66	11/06/2031	Não	SIM	SIM	25,0000%
67	11/07/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
68	13/08/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
69	11/09/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
70	13/10/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
71	13/11/2031	Não	SIM	Não	0,0000%
72	11/12/2031	Não	SIM	SIM	33,3333%
73	13/01/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
74	12/02/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
75	11/03/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
76	13/04/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
77	13/05/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
78	11/06/2032	Não	SIM	SIM	50,0000%
79	13/07/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
80	12/08/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
81	13/09/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
82	13/10/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
83	11/11/2032	Não	SIM	Não	0,0000%
84	13/12/2032	Não	SIM	SIM	100,0000%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 23990, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.492.307, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 167ª (centésima sexagésima sétima) emissão, série única (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), **DECLARAM**, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no *“Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da 167ª (centésima sexagésima sétima) Emissão, Em Série Única, De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Even Construtora E Incorporadora S.A ”*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI (“Termo de Securitização”);
- (iii) 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 suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(v) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se registrada perante a CVM e em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 24 de novembro de 2025.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by  
*Carlos Pereira Martins*  
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS 38188195870  
CPF: 38188195870  
Papel: Diretor  
DataHora da Assinatura: 24/11/2025 12:07:31 BRT  
O: ICP-Brasil, CN: VideoControlProva  
C: BR  
Serial: AC3C8496-8828-25  
38CDDFFA5A56A6E4

Nome:  
Cargo:

**ANEXO VII**

---

CÓPIA DO RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (*RATING*)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## Comunicado à Imprensa

# Rating preliminar 'brAA+ (sf)' atribuído à série única da 167ª emissão de CRIs da Vert (Risco Even)

24 de novembro de 2025

## Resumo

- A série única da 167ª emissão de CRIs da Vert será lastreada pela 17ª emissão de debêntures da Even, que são representadas por CCLs.
- Atribuímos o rating preliminar 'brAA+ (sf)' à emissão.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem a Even como única devedora. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

## Analista principal





**Guilherme Derzi**  
São Paulo  
55 (11) 3039-4850  
guilherme.j@spglobal.com

## Contato analítico adicional

**Andreza Aguilár**  
São Paulo  
55 (11) 3038-4146  
andreza.aguilár@spglobal.com

## Líder do comitê de rating

**Vinicius Cabrera**  
São Paulo  
55 (11) 3038-9765  
vinicius.cabrera@spglobal.com

CRI 167ª Emissão da Vert			
 Devedora: <b>Even Construtora e Incorporadora S.A.</b>		Rating: <b>brAA+ (sf) preliminar</b>	
 Ativo-lastro: <b>Debêntures</b>		 Montante da emissão: <b>R\$350 milhões</b>	
Instrumento	Taxa de juros <sup>1</sup>	Vencimento legal final <sup>2</sup>	Frequência de pagamento do principal
Série única da 167ª emissão de CRIs	101,50% da Taxa DI ao ano	<b>7</b>	 Parcelas semestrais nos últimos 30 meses da operação

1. O pagamento dos juros será mensal.

2. Anos após emissão.

Fonte: S&P National Ratings.

Copyright © 2025 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

## Ação de Rating

**São Paulo (S&P National Ratings), 24 de novembro de 2025** – A S&P National Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil à série única da 167ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) **Vert Companhia Securitizadora**.

O montante total da emissão será de R\$ 350 milhões, e o instrumento será lastreado pela 17ª emissão de debêntures da Even Construtora e Incorporadora S.A. (brAA+/Negativa/--). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que reflete a qualidade de crédito da Even como devedora. Entendemos que as debêntures possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Consideramos a transação elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que sua estrutura mitiga tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default de pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento) quanto os estruturais (juros passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Além disso, a transação não está exposta aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das debêntures e dos CRIs são correspondentes.

Avaliamos também que o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos CRIs em razão do pagamento das despesas da operação é mitigado pela obrigação da devedora de arcar com tais despesas e eventuais impostos sobre as debêntures. Dessa forma, o rating preliminar baseia-se na qualidade de crédito da Even e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação na qualidade de crédito das debêntures que lastreiam a operação.

A Even é uma incorporadora brasileira especializada em residências de médio e alto padrão. Nos últimos trimestres, a empresa vendeu parte de suas ações da Melnick, o que resultou na descontinuação da consolidação do segmento Sul em suas demonstrações financeiras. Atualmente, a Even concentra suas operações exclusivamente no estado de São Paulo, com foco crescente em empreendimentos de alto padrão. Para mais informações, consulte nossa análise mais recente da empresa na seção “Artigos” deste comunicado à imprensa.

## Resumo da Ação de Rating

### Vert Companhia Securitizadora

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
Série única da 167ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA+ (sf) preliminar*	Dezembro de 2032

\*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P National Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

*Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating no novo site da Escala Nacional Brasil para mais informações. As descrições de cada categoria de rating da S&P National Ratings estão disponíveis nas “[Definições de ratings na Escala Nacional Brasil](#)”. Todos os ratings mencionados neste relatório são disponibilizados no site público da S&P National Ratings.*

## Critérios e Artigos Relacionados

### Critérios

- [Metodologia: Considerações suplementares de ratings na Escala Nacional Brasil](#), 18 de agosto de 2025
- [Metodologia para atribuição de ratings de operações estruturadas na Escala Nacional Brasil](#), 18 de agosto de 2025

### Artigos

- [Definições de ratings na Escala Nacional Brasil](#)
- [Análise Atualizada: Even Construtora e Incorporadora S.A.](#), 21 de agosto de 2025

## Informações regulatórias adicionais

### Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

### S&P National Ratings não realiza due diligence em ativos subjacentes

Quando a S&P National Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P National Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P National Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P National Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P National Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P National Ratings todas as informações requisitadas pela S&P National Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P National Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P National Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P National Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P National Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

### Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P National Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P National Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P National Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P National Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P National Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P National Ratings se baseou em conexão com o

rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

## Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P National Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

## Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P National Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

## Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P National Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

## Conflitos de interesse potenciais da S&P National Ratings

A S&P National Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)".

## Faixa limite de 5%

A S&P National Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível na página de "Informações Regulatórias", o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P National Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P National Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P National Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2025 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Parte do Conteúdo pode ter sido criado com o auxílio de uma ferramenta de inteligência artificial (IA). O Conteúdo Publicado criado ou processado usando IA é composto, revisado, editado e aprovado pela equipe da S&P.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites [www.spglobal.com/ratings/pt/](http://www.spglobal.com/ratings/pt/) (gratuito) e [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em [www.spglobal.com/usratingsfees](http://www.spglobal.com/usratingsfees).

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.



# even

---

## PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 167ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

LUZ CAPITAL MARKETS